



Antonio Martín Grilli

Juicio de escrituración

Teoría y práctica

Doctrina. Jurisprudencia. Modelos.

Contrato de compraventa

Requisitos específicos de la compraventa

Boleto de compraventa

Incidencia de las normas del consumo

Extinción del contrato de compraventa

La obligación de escriturar

Juicio de escrituración

Otros supuestos de escrituración. Regímenes de protección de adquirentes por boleto

Otros casos de escrituración

MODELOS DE ESCRITOS	
CORTE SUPREMA	
BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRAFICA	INVENTARIO
C8063	155218



GARCÍA ALONSO
contenidos jurídicos

ÍNDICE

Capítulo 1: Contrato de compraventa	23
1. Acerca de la compraventa.....	23
2. Características del contrato de compraventa	25
3. Aplicación supletoria a otros contratos	26
4. Normas contractuales genéricas	27
a) Consentimiento o manifestación de la voluntad	27
b) Capacidad.....	31
c) Objeto	33
d) Causa	46
e) Forma.....	48
f) Prueba	52
Capítulo 2: Requisitos específicos de la compraventa.....	57
1. Normas contractuales específicas en el contrato de compraventa..	57
a) La cosa objeto de la compraventa.....	57
b) El precio concebido como pago o recompensa	60
c) Las obligaciones más trascendentales de las partes.....	62
2. Normas contractuales opcionales en el contrato de compraventa..	65
a) Pacto de retroventa	65
b) Pacto de reventa.....	66
c) Pacto de preferencia.....	66
d) Venta sujeta a condición.....	66
e) Pacto de no vender a persona o personas determinadas.....	67
3. Normas y cláusulas específicas en el contrato de compraventa inmobiliario.....	67
a) El precio en las diferencias de superficies mayores al 5 %.....	68
b) Los gastos de entrega de un inmueble	69

c) La entrega del inmueble.....	70
Capítulo 3: Boleto de compraventa	73
1. Concepto. Naturaleza jurídica.....	73
a) Discusión doctrinaria.....	73
b) Posición del autor.....	76
2. Etapas previas al boleto de compraventa.....	80
a) Reserva.....	80
b) Señal	81
c) Dinámica.....	82
d) Contratos preliminares.....	84
3. Forma y perfeccionamiento del contrato de compraventa inmo- biliario.....	87
a) Incidencia de la forma.....	87
b) Previsiones del art. 285 del CCCN.....	88
c) La mutación jurídico-real	88
4. Cesión del boleto o contrato inmobiliario.....	88
a) Contrato de cesión	88
b) Objeto de la cesión.....	89
c) Prohibiciones.....	89
d) Derechos inherentes de la persona humana.....	89
e) <i>Quid</i> de lo que se puede ceder	90
f) Cesión del boleto	90
g) Jurisprudencia	90
h) Transmisión de derechos reales	91
i) Diferenciación	92
j) Efectos de la cesión	92
Capítulo 4: Incidencia de las normas del consumo	99
1. Ámbito nacional.....	99
2. Incidencia en la compraventa.....	99
3. Normas del consumo del Código Civil y Comercial de la Nación	100
4. Simultaneidad y coexistencia de regulaciones	100
a) Aplicación a la compraventa inmobiliaria	100

b) Principio protectorio en el Código Civil y Comercial de la Nación.....	101
c) Oferta, venta y publicidad.....	102
5. Extensión de la protección de las normas de consumo en moda- lidades especiales de contratación	103
a) Contratación fuera de establecimiento comercial.....	103
b) Contratación celebrada a distancia	103
c) Contratación por medios electrónicos.....	104
d) Recaudos de la contratación electrónica	104
e) Jurisprudencia	106
f) Resolución 270/2020 de la Secretaría de Comercio Interior.....	106
6. Cláusulas abusivas	107
a) Invalidez.....	108
b) Efectos de la declaración de abusividad.....	109
c) Jurisprudencia que declara la nulidad de la cláusula abusiva.....	110
d) Jurisprudencia que declara la inoponibilidad de la cláusula abusiva.....	111
e) Dinámica.....	112
Capítulo 5: Extinción del contrato de compraventa.....	113
1. Extinción del contrato	113
a) Ineficiencia funcional.....	113
b) Diferenciación con actos nulos e inoponibles	114
c) Causa de la ineficiencia	114
d) Clases de ineficiencia funcional	114
e) Categorías.....	114
f) Clases de desistimiento	114
g) Desistimiento unilateral.....	115
h) Fuentes de desistimiento	116
2. Formas específicas de extinción.....	116
a) La rescisión.....	116
b) La resolución.....	118
c) Frustración de la finalidad del contrato.....	125
d) Reparación de daños por la extinción.....	127
e) La imprevisión.....	133

Capítulo 6: La obligación de escriturar	137
1. Concepto. Características.....	137
2. Contextualización de la compraventa inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la nación.....	138
a) Libertad de formas	138
b) Modificaciones posteriores	138
c) Instrumento público.....	139
d) Transferencia de la propiedad.....	139
e) Venta de bienes gravados.....	139
f) Venta de inmuebles ajenos.....	139
g) Convalidación de los derechos reales.....	141
h) Deber de cooperación.....	141
i) Entrega de títulos	142
j) Entrega del inmueble	142
k) Contrato de consumo	144
3. Dinámica de la obligación de escriturar	145
a) Contexto	145
b) Carácter común.....	145
c) Plazo de cumplimiento.....	146
d) Mora en el adquirente.....	146
e) Modalidades	147
f) Incidencia del tipo de plazo	149
g) Constitución en mora	150
h) Imposibilidad de cumplimiento	153
4. Obstáculos frecuentes para el cumplimiento de la obligación de escriturar	155
a) Fallecimiento del vendedor.....	156
b) Caso del titular registral que se trataba de una persona jurídica luego extinta.....	159
c) La insolvencia del titular registral	165
d) Gravámenes del inmueble y restricciones del titular registral...	171
e) El supuesto de la inhibición general de bienes que pesa sobre el vendedor.....	178
f) La cuestión entre el adquirente por boleto de compraventa y el acreedor hipotecario	181

g) Falta del asentimiento conyugal	184
Capítulo 7: Juicio de escrituración	189
1. Aproximación al tema	189
a) Contexto	189
b) Examen previo del contrato.....	189
c) Necesidad y conveniencia de intercambio epistolar previo	190
2. Mediación prejudicial. Obligatoriedad.....	190
a) Exigencia legal	190
b) Ámbito nacional.....	191
c) Posibilidad de medidas previas.....	191
d) Sorteo de mediador	192
e) Mediación por medios remotos	192
f) Incomparecencia de las partes.....	193
g) Acuerdo y honorarios del mediador	193
h) Base para el cálculo de honorarios.....	195
i) Jurisprudencia	195
j) Ejecución del acuerdo homologado	197
k) Cierre de mediación sin acuerdo.....	198
3. El proceso de escrituración	198
a) Contexto	198
b) Prescripción de la acción.....	198
c) Inicio del juicio de escrituración	204
d) Opción de demandar rescisión contractual y daños y perjuicios	205
e) Competencia	205
f) Parámetros de la demanda. Vía sumaria.....	210
g) Traslado y contestación de la demanda	212
h) Oposición de excepciones	213
i) Reconvención	214
j) Rebeldía	215
k) Etapa probatoria. Audiencia preliminar.....	215
l) Cuestión de puro derecho	216
m) Llamamiento de autos para dictar sentencia.....	216

n) Incidencia del COVID-19 en los actos y diligencias judiciales presenciales.....	216	1. La vacancia administrativa de inmuebles	247
ñ) Sentencia	217	a) Ámbito normativo.....	247
o) Recursos	218	b) Concepto	247
p) Ejecución de sentencia.....	218	c) El dominio eminente del Estado.....	249
Capítulo 8: otros supuestos de escrituración.		d) Incidencia del orden público	254
Regímenes de protección de adquirentes por boleto.....	221	e) Naturaleza jurídica.....	255
1. El informalismo inmobiliario	221	f) Sintaxis.....	257
2. La usucapión (prescripción adquisitiva).....	222	g) La renuncia del dominio	257
a) Naturaleza jurídica	222	h) Confluencia del abandono con la renuncia del derecho	259
b) Origen romano.....	223	2. La regularización dominial.....	259
c) Derecho sajón.....	223	a) Contexto	259
d) Sistema de mutación jurídico-real	224	b) El antecedente de la ley 14.005.....	261
e) Preponderancia del orden público	226	c) La ley 24.374/1994.....	262
f) Requisitos.....	228	d) Emplazamiento del titular registral.....	265
g) Medios probatorios.....	228	e) Oposición del titular registral.....	267
h) Inscripción o protocolización de la sentencia	228	f) Inscripción registral	268
i) Carácter residual.....	229	g) Consolidación del dominio.....	269
3. La usucapión administrativa	230	h) Casuística	270
a) Concepto.....	230	3. Modalidades especiales. Intentos de protección registral	270
b) Procedimiento.....	233	a) Situación	270
c) Ordenanzas municipales.....	235	b) Sistema de la ley 14.005	271
d) Políticas de gestión de suelos	235	c) La prehorizontalidad.....	272
e) Inseguridad jurídica	236	d) El decr. 962/2018.....	274
f) Cuestionamiento de la prueba estatal	238	Capítulo 10: Modelos de escritos	277
g) Críticas plasmadas en dictámenes jurídicos.....	238	1. Modelo de reserva inmobiliaria	277
h) Críticas a la seguridad jurídica.....	239	2. Modelo de seña	278
i) Protección del adquirente.....	241	3. Modelo de boleto de compraventa.....	278
j) Transmisión de unidades construidas sobre fundos usucapidos administrativamente.....	244	4. Carta Documento del notario público anoticiando fecha de es- crituración.....	282
k) Inscripción registral y anotación de litis.....	244	5. Carta Documento del comprador ante inasistencia del vendedor	282
l) Consideración final.....	245	6. Carta Documento de respuesta del vendedor	283
Capítulo 9: Otros casos de escrituración.....	247	7. Última Carta Documento del comprador	283
		8. Escrito de demanda de cumplimiento de contrato	284

9. Escrito de contestación de demanda y reconvención	288
10. Escrito oponiendo excepciones y contestando demanda	292
11. Apelación de medida cautelar	293
12. Escrito fundamentando la apelación contra medida cautelar	294
13. Escrito solicitando apertura a prueba y audiencia preliminar	297
14. Escrito de apelación de sentencia definitiva	298
15. Fundamentación del recurso apelación (memorial)	299
16. Escrito de interposición de recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley o doctrina legal	300
17. Pedido de verificación voluntario ante el síndico del concurso preventivo o quiebra del vendedor	305
18. Incidente de verificación judicial de la obligación de escriturar en el concurso preventivo del titular registral	308
19. Tercería de mejor derecho	312
 BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	 323 ✓