

MARÍA T.  
ACQUARONE  
Directora

# DERECHO INMOBILIARIO

## TEORÍA Y PRÁCTICA

**Autores**

MARÍA T. ACQUARONE  
MARÍA FERNANDA MUNTANER  
ESTEBAN OTERO  
SEBASTIAN JUSTO COSOLA  
SANTIAGO PANO



# ÍNDICE GENERAL

<i>Palabras previas</i> .....	23
-------------------------------	----

## — PRIMERA PARTE —

### ESTRUCTURAS NORMATIVAS DEL DERECHO INMOBILIARIO

#### CAPÍTULO I

#### PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA

Introducción .....	27
Palabras preliminares .....	29
Los principios generales en el derecho privado .....	30
El funcionamiento del contrato .....	30
1. El contrato .....	31
2. La voluntad .....	31
3. Los elementos .....	31
4. Los efectos .....	32
La autonomía de la voluntad: su importancia y reconocimiento en el mundo del derecho .....	33
Vías de reconocimiento .....	34
El orden público en los contratos .....	34
Intervención estatal dirigida a conformar la transparencia, publicidad, calificación y configuración de los negocios jurídicos inmobiliarios	36

a) Venta de inmuebles en lotes y a plazos (ley 14.005) .....	36
b) El régimen de prehorizontalidad .....	39
c) El derecho del consumidor y la institución notarial .....	41
El tráfico inmobiliario y la noción de seguridad .....	43
La seguridad jurídica .....	44
I. Concepto y clasificación de seguridad jurídica .....	49
1. Concepto de seguridad jurídica estática .....	50
2. Concepto de seguridad jurídica del tráfico .....	50
3. Otras clasificaciones de la seguridad jurídica .....	51
II. La titularidad de los derechos subjetivos .....	54
III. Compatibilidad entre la seguridad jurídica y la seguridad en el tráfico de bienes .....	55
IV. Costo transaccional en el tráfico de bienes y derechos .....	55
V. La seguridad en la circulación de bienes .....	56
1. La seguridad jurídica en el tráfico de bienes muebles .....	56
2. La seguridad jurídica en la negociación de derechos .....	56
3. La seguridad en el tráfico de bienes inmuebles .....	56
3.1. Perspectiva económica de la seguridad jurídica preventiva .....	57
3.2. El notariado y el tráfico jurídico inmobiliario .....	57

## CAPÍTULO II

### LOS INMUEBLES

1. Concepto .....	63
2. Clasificación en el Código Civil .....	63
3. La determinación catastral .....	65
4. La determinación registral .....	68
5. La determinación jurídica: denominaciones provenientes de los actos jurídicos (títulos) .....	69
La ubicación .....	69
La designación .....	70

Las medidas y linderos .....	70
Las medidas angulares .....	71
La superficie .....	71
La nomenclatura catastral .....	71
Subdivisiones .....	73
La partida .....	74
La valuación fiscal .....	74
La propiedad horizontal .....	74
Provincia de Buenos Aires .....	76
El Reglamento .....	77
6. El Catastro .....	78
7. Conexión con los registros inmobiliarios .....	79
8. Planos de inmuebles .....	81
8.1. Mensura .....	81
8.2. Divisiones y unificaciones .....	82
8.3. Anexiones .....	82
8.4. Englobamientos .....	82
9. Cédulas parcelarias .....	82

## CAPÍTULO III

### DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES: ORDEN PÚBLICO

Concepto .....	87
Numerus clausus .....	89
Enumeración de los derechos reales .....	89
El usufructo .....	91
El uso y la habitación .....	91
Las servidumbres .....	91
La hipoteca .....	91
La anticresis .....	92
La prenda .....	92

Adquisición originaria y derivada .....	92
I. El propietario de la cosa .....	93
II. La capacidad de las partes .....	94
III. Título suficiente .....	94
Efectos de la tradición .....	94
Definición de título suficiente .....	95

— SEGUNDA PARTE —

**ETAPAS QUE INTEGRAN LOS CONTRATOS  
INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I**

**RELACIONES PRELIMINARES**

*A. AUTORIZACIONES PARA VENDER*

1. Concepto .....	101
2. Naturaleza jurídica .....	103
Contrato de corretaje .....	105
Atipicidad .....	107
Caracteres .....	109
a) Bilateral .....	109
b) Oneroso .....	109
c) Consensual .....	110
d) Conmutativo .....	110
e) No formal .....	111
f) Preparatorio y de colaboración .....	111
g) Atípico con tipicidad social .....	112
El corredor .....	112
Derechos y obligaciones .....	113
a) Obligaciones del corredor .....	113
a.1) Obrar con diligencia y buena fe .....	113

a.2) Poseer título habilitante .....	114
a.3) Obligación de Matriculación .....	115
a.4) Deber de Registro .....	116
b) Obligaciones del autorizante .....	116
b.1) Pago de la comisión .....	116
b.2) Monto de la comisión .....	118
b.3) Reintegro de gastos efectuados .....	118

*B. CONTRATACIÓN ENTRE AUSENTES*

Introducción .....	119
Oferta .....	122
Reserva de compra. Naturaleza jurídica .....	124
Oferta irrevocable en la construcción de edificios .....	125
Aceptación .....	127
Opción de compra .....	127

**CAPÍTULO II**

**PROMESAS UNILATERALES Y BILATERALES.  
LOS BOLETOS PROVISORIOS**

1. Introducción .....	131
2. Boleto de Compraventa. Naturaleza jurídica .....	132
3. El boleto y la posesión .....	137
4. El boleto y la quiebra .....	142
5. El boleto y la imprevisión .....	147
6. La lesión .....	152
7. La conformidad conyugal .....	153
8. Cláusulas esenciales .....	155
8.1. Precio .....	155
8.2. Inmueble .....	159

9.	Cláusulas convenientes, pactos y condiciones .....	160
9.1.	La seña .....	160
9.2.	Pacto comisorio .....	163
9.3.	Renuncia, restricción o ampliación a la garantía de evicción y de vicios redhibitorios .....	164
10.	Términos usuales y su significación jurídica .....	166
10.1.	Venta ad corpus .....	166
10.2.	Compra en comisión .....	167
11.	Cesión del boleto .....	168

### CAPÍTULO III ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

Acto jurídico de adquisición .....	171
Trámites previos a la escritura traslativa de dominio .....	171
Verificación del pago de los impuestos que gravan el inmueble .....	174
Estudio de títulos. Su función en el proceso de adquisición de dominio .....	175
Obligatoriedad .....	177
Sistema legal argentino. Antecedentes .....	178
Requisitos de aplicación .....	181
Tercer adquirente o subadquirente .....	181
Buena fe .....	182
Título oneroso .....	184
En virtud de un título nulo o anulable .....	184
Conclusión al artículo 1051 del Código Civil .....	185
Cláusula título perfecto .....	186
Títulos provenientes de donación .....	187
Clases de donación .....	188
a) Donaciones por causa de muerte .....	188
b) Donaciones mutuas .....	189

c) Donaciones remuneratorias .....	189
d) Donaciones con cargo .....	190
Derecho de reversión .....	190
Donaciones inoficiosas .....	191
Clases de acción que engendran .....	191
Acción de colación .....	191
Acción de reducción .....	193
Evolución de la postura del Banco Hipotecario nacional frente a los títulos provenientes de donación .....	195
Distinciones entre ambas acciones .....	196
Conclusiones .....	196
Certificación de dominio .....	197
Reserva de prioridad indirecta .....	198
Protección de los terceros .....	200
Inexactitud registral .....	200

### CAPÍTULO IV PRECIO EN LA COMPRAVENTA

1. El precio en dinero y moneda de pago .....	203
2. Forma de pago .....	206
Medios de pagos .....	208
Depósitos en cuentas de entidades financieras .....	208
Giros o transferencias bancarias .....	208
Cheques o cheques cancelatorios .....	209
Tradición .....	209
1. La tradición, naturaleza. Los actos posesorios. El acto tradición .....	209
2. El constituto posesorio .....	214
3. <i>Traditio brevi manu</i> .....	215
4. Comodato .....	216

## CAPÍTULO V

## REGISTRACIÓN

1. La inscripción registral: Oponibilidad .....	219
Inscripción declarativa .....	222
2. Caracterización de los sujetos respecto a los cuales tiene efecto la oponibilidad .....	225
Tercero .....	225
Interesado .....	226
Buena fe .....	227

## — TERCERA PARTE —

## DESARROLLOS INMOBILIARIOS

## CAPÍTULO I

## CONTRATO DE LOCACIÓN DE OBRA

1. Concepto .....	233
2. Caracteres .....	234
3. Forma .....	236
4. Objeto .....	237
5. El precio .....	238
6. Sistemas de contratación. Administración; ajuste alzado, costo y costas por unidad de medida .....	240
6.1. Contrato a ajuste alzado .....	240
6.2. Contrato por coste y costas .....	241
6.3. Contrato por “unidad de medida” .....	242
7. Obligaciones de las partes .....	243
7.1. Obligaciones del locador o empresario .....	243
8. Obligaciones del locatario .....	250
9. Responsabilidad del empresario .....	253
9.1. Antes de la aceptación .....	253

9.2. Después de recibida la obra .....	255
10. Subcontratación. Riesgos. Responsabilidades. Responsabilidad en la subcontratación .....	257
11. Extinción del contrato .....	259
11.1. Rescisión unilateral por el locador .....	260
11.2. Imposibilidad sobreviniente de ejecutar la obra .....	261
11.3. Por muerte del empresario .....	261
11.4. Abandono de la obra .....	262
11.5. Quiebra .....	262
11.6. Incumplimiento .....	263

## CAPÍTULO II

## COMERCIALIZACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN

Introducción .....	265
1. Naturaleza del contrato con el adquirente .....	266
1.1. Contrato de compraventa de cosa futura .....	268
1.2. Contrato de locación de obra .....	271
Contrato mixto .....	272
El contrato de venta de unidad en construcción .....	273
Caracteres del contrato .....	275
1) Oneroso .....	275
2) Bilateral .....	275
3) Conmutativo .....	275
4) De ejecución prolongada .....	275
5) Típico .....	276
Contrato de entrega del terreno por promesa de construir departamentos .....	276
Calificación .....	277

Caracteres del contrato atípico de transferencia de terreno por unidades a construir .....	280
Previsiones contractuales .....	281
Garantías del transmitente del terreno .....	282
1. Hipoteca .....	282
2. Fideicomiso .....	283
3. La afectación a prehorizontalidad .....	284
4. Régimen imperativo de la ley 19.724 .....	285
5. Mecanismo de la ley de prehorizontalidad .....	287
6. Afectación del terreno .....	287
7. Naturaleza jurídica de la afectación .....	288
8. Los boletos de compraventa .....	291
8.1. La forma de los boletos .....	291
8.2. Contenido del contrato .....	292
8.3. Claridad y legibilidad .....	293
8.4. La registración de los boletos .....	294
9. Orden de prelación de los acreedores .....	295
9.1. Hipotecas anteriores a la afectación .....	296
9.2. Hipotecas posteriores a la afectación .....	297
10. Ejecución judicial del inmueble afectado a prehorizontalidad .....	298
10.1. Concurso del vendedor .....	298
10.2. Ejecución hipotecaria .....	298
10.3. Ejecución por otros acreedores .....	299
10.4. Subasta del inmueble afectado .....	300
Proyecto de Código Civil .....	300

### CAPÍTULO III

#### REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

1. Propiedad horizontal .....	303
2. Reglamento de Copropiedad y Administración .....	306

2.1. División jurídica del inmueble. Expresión documental del plano autorizado por el Estado. Intervención del derecho público en el derecho privado .....	306
3. Porcentuales .....	309
3.1. Porcentual de dominio. Proporción de los sectores de propiedad común por los propietarios de las partes de propiedad privada. Proporción para el caso de demolición. Porcentual para el pago de los impuestos. Proporción que toma en cuenta el Estado para el pago de los impuestos y cargas comunes .....	309
4. Organización de la comunidad .....	311
4.1. Contrato asociativo. Regulación del funcionamiento del consorcio. Órganos de representación y de manifestación de la voluntad colectiva .....	311
5. El Reglamento de Copropiedad como contrato de adhesión .....	319
5.1. Aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor. Cláusulas abusivas .....	319

### — CUARTA PARTE —

#### GARANTÍAS PARA FINANCIACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

##### CAPÍTULO I

#### FIDEICOMISO INMOBILIARIO

1. Noción de fideicomiso .....	325
2. Caracteres .....	328
3. Partes .....	331
3.1. Posición jurídica .....	331
3.2. Fiduciante .....	333
3.2.1. Capacidad .....	333
3.2.2. Derechos .....	333
3.2.3. Obligaciones a cargo del fiduciante .....	334
3.3. Fiduciario .....	334
3.3.1. Capacidad .....	334

3.3.2. Derechos .....	335
3.3.3. Obligaciones .....	336
3.3.4. Cesación del fiduciario .....	338
3.3.5. Responsabilidad .....	339
3.4. Beneficiario .....	341
3.5. Fideicomisario .....	342
4. Clases de fideicomiso. Según la finalidad y según el objeto .....	342
5. Fideicomiso especialmente destinado a garantías de emprendimientos inmobiliarios .....	345
6. Cambio de terreno por unidades a construir .....	347
7. Garantías para el adquirente. Distintos supuestos .....	348

## CAPÍTULO II HIPOTECA

Las garantías .....	351
Accesoriedad .....	351
Especialidad en el crédito .....	353
Especialidad en el objeto .....	355
Carácter convencional de la hipoteca .....	356
Indivisibilidad .....	357
Forma de la hipoteca .....	358
Publicidad .....	359
Acciones reales .....	360
Rango hipotecario .....	360
Extinción de la hipoteca .....	363
Aplicaciones en emprendimientos inmobiliarios .....	364

## CAPÍTULO III LEASING

Primera parte: Esquema legal general .....	368
--	-----

Concepto y alcance del contrato de leasing .....	369
Los caracteres esenciales .....	372
Las características esenciales .....	373
Los elementos esenciales propios del contrato .....	373
Los sujetos intervinientes y las calidades/cualidades de cada parte .....	373
El objeto .....	375
La forma .....	376
La causa en el leasing y su relación con las modalidades del mismo .....	376
Apuntes del leasing inmobiliario .....	377
Aspectos puntuales del sistema normativo argentino en materia de leasing inmobiliario .....	378
Oponibilidad y registración del contrato de leasing inmobiliario .....	379
El incumplimiento del tomador .....	382

## — MODELOS —

I. Relaciones preliminares .....	385
1. Autorización de venta .....	385
2. Autorización de venta .....	386
3. Reserva de compra .....	387
3.1. Reserva (hasta la escritura directa) .....	387
3.2. Reserva (hasta la escrituración sin boleto ad referéndum del propietario) .....	388
3.3. Reserva ad referéndum y con firma de boleto de compraventa .....	389
II. Etapa Contractual .....	390
1. Cambio del terreno por unidades a construir .....	390
1.1. Escritura de transferencia de dominio .....	390
1.2. Hipoteca en garantía de la transferencia de dominio contra entrega de departamentos a construir .....	393
1.3. Cumplimiento de contrato por transferencia de dominio de unidades funcionales vivienda con cocheras: BA S.A. a favor de S.A. ....	396

III. Asociaciones .....	398
1. Constitución de sociedad civil para la construcción de un edificio .....	398
2. Disolución de sociedad civil .....	403
3. Constitución de sociedad anónima para la construcción de un edificio .....	404
4. Acuerdo entre accionistas .....	409
5. Venta de acciones .....	427
IV. Comercialización de departamentos en construcción .....	428
1. Escritura de afectación a prehorizontalidad .....	428
V. Propiedad Horizontal .....	435
1. Reglamento de Copropiedad y Administración .....	435
2. Reglamento de Copropiedad y Administración para pocas unidades .....	445
3. Cláusula general de utilización de todo tipo de espacios (cocheras) .....	452
4. Cláusula de unidades complementarias destinadas a cocheras .....	453
5. Cláusula de cocheras unidades funcionales independientes .	454
VI. Garantías .....	455
1. Contrato de fideicomiso inmobiliario .....	455
2. Escritura simultánea de venta y garantía por el saldo de precio, con cesión de beneficios de fideicomiso .....	462
3. Contrato de fideicomiso inmobiliario .....	465
<b>Bibliografía general .....</b>	<b>473</b>