

ÍNDICE GENERAL

Palabras previas

PRIMERA PARTE PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

- 1 Definición del contrato de compraventa Aplicación supletoria a los contratos de compraventa inmobiliaria (art. 1124, CCyC)
- 2 El precio y la moneda en el nuevo Código Civil y Comercial (art.s 765 y 766)
- 3 El art. 1124, CCyC La compraventa aplicada a la transmisión y constitución de derechos reales
- 4 Breve síntesis de los derechos reales hoy incorporados al CCyC
 - a) Derecho real de superficie
 - b) Los conjuntos inmobiliarios
 - c) Tiempo compart.ido
 - d) Cementerios privados
- 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
 - a) Nueva definición de los derechos reales
 - b) El objeto de los derechos reales
 - c) Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad Art. 1892: Título y modo suficientes
 - d) Oponibilidad y publicidad suficiente
- 6 La forma del contrato de compraventa inmobiliaria (art. 1017 del CCyC)
 - a) Formalidad del contrato de compraventa
 - b) La escritura pública como elemento formal indispensable, para la constitución del título suficiente
 - c) Algunas reflexiones
- 7 La teoría de la conversión en el art..384 del CCyC
- 8 El acto indirecto, art..385 del CCyC
- 9 Los contratos preliminares El boleto de compraventa como par.e del proceso negocial inmobiliario
- 10 Obligación de dar cosa cierta para constituir derechos reales Importancia de la tradición
- 11 El art. 756 del CCyC, en relación con la tradición y el registro
- 12 Clasificación de los contratos en el nuevo Código (arts. 966 a 970 del CCyC)
- 13 El consentimiento

- 14 El objeto de los contratos
- 15 Obligaciones del vendedor
 - a) Entrega de la cosa
 - b) Gastos de la entrega
 - c) Observar el tiempo de la entrega
 - d) Accesorios
- 16 Obligaciones del comprador
 - a) Pago del precio
 - b) Recibir la cosa
 - c) Pagar los gastos
- 17 Cláusulas que pueden agregarse al contrato de compraventa
 - a) Pacto de retroventa, art. 1163 CCyC
 - b) Pacto de reventa, art. 1164 CCyC
 - c) Pacto de preferencia art. 1165 CCyC
 - d) Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables, art. 1166 CCyC
 - e) Plazos (art. 1167)
- 18 La cuestión de la causa del acto jurídico en el nuevo Código

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

CAPÍTULO PRIMERO
COMPLEJIDAD DEL PROCESO NEGOCIAL

- 1 Introducción
- 2 Las partes. Integración del sujeto
- 3 El asentimiento conyugal Protección de la vivienda familiar, art.. 456 del CCyC
Facultad de renunciar, en la ley 14.432
- 4 El condominio Enajenación de la parte indivisa o de toda la cosa
- 5 Capacidad de los sujetos de la relación jurídica
 - a) Los menores
 - b) Incapaces y personas con capacidad restringida
 - c) Personas inhabilitadas
 - d) Representación y asistencia Padres, tutores, curadores y apoyos El ministerio público La intervención judicial
- 6 Actuación y representación de las personas jurídicas
 - a) Las personas públicas
 - b) Las personas privadas
 - 1 Requisitos
 - 2 Responsabilidad
 - 3 Representación
 - c) Personas jurídicas legisladas por el CCyC
 - 1 Asociaciones civiles, arts. 168 a 186
 - 2 Simples asociaciones, arts. 187 a 192
 - 3 Fundaciones, arts. 193 y 194
 - 4 Los contratos asociativos

- 5 Negocio en participación, arts. 1448/1452
- 6 Agrupaciones de colaboración
- 7 Uniones transitorias
- 8 Consorcios de cooperación
- d) Las sociedades unipersonales de la ley 19.550

CAPÍTULO II EL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU PERSONALIDAD JURÍDICA

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

CAPITULO III LOS TERCEROS

- 1 Los corredores inmobiliarios
 - a) Autorización de venta
 - b) La intermediación inmobiliaria como “corretaje”
 - c) Nuevas normas sobre corretaje en el CCyC
 - 1 Definición del corretaje, art.. 1345
 - 2 Conclusión del contrato de corretaje, art.. 1346
 - 3 Obligaciones de los corredores, art.. 1347
 - 4 Prohibiciones a los corredores, art. 1348
 - 5 Garantía y representación, art. 1349
 - 6 Comisión, art. 1350
 - 7 Intervención de uno o varios corredores, art.1351
 - 8 Supuestos específicos de obligación de pagar la comisión, art. 1352
 - 9 Supuestos específicos en los que la comisión no se debe, art. 1353
 - 10 Gastos, art. 1354
 - 11 Normas especiales, art. 1355
- 2 Los escribanos
 - a) Importancia e investidura de los escribanos
 - b) Los plazos
 - c) La mora automática y sus excepciones
 - d) Tiempo del pago
 - e) Escritura pública
 - f) Protocolo
 - g) Requisitos
 - h) Su valor probatorio
 - i) Naturaleza de la obligación
 - j) Interpelación y puesta en mora
- 3 Los representantes legales
 - Representación voluntaria Mandatarios
 - 1 Mandatarios

- 2 Poderes: facultades generales y expresas
- 4 Los terceros subadquirentes
 - a) Los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso, frente a la nulidad del acto
 - b) La nueva norma sobre subadquirentes de buena fe y a título oneroso
 - c) Importancia de la registración
 - d) Casos en que el titular no ha intervenido Venta “a non domino”

CAPÍTULO IV LAS NULIDADES EN EL NUEVO CÓDIGO

- 1 Actos nulos de nulidad absoluta y relativa
- 2 Actos nulos de nulidad, total o parcial

CAPÍTULO V GESTIÓN DE LOS BIENES DE LA COMUNIDAD MATRIMONIAL EN EL CCYC

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

CAPÍTULO VI LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CCYC DEROGACIÓN DEL BIEN DE FAMILIA DE LA LEY 14.349

- 1 Consideraciones generales
- 2 Sujeto
- 3 Beneficiarios
- 4 Objeto
- 5 Forma
- 6 Inscripción registral
- 7 Intervención del juez
- 8 Subrogación real
- 9 Efectos de la afectación

- 10 Deudas posteriores exceptuadas de la protección
- 11 Impuestos
- 12 El concurso o quiebra del constituyente
- 13 Desafectación y cancelación de la inscripción, art. 355 del CCyC
- 14 Resumen

TERCERA PARTE
BOLETO DE COMPRAVENTA
INMOBILIARIA

CAPÍTULO ÚNICO
LAS REFORMAS DEL NUEVO CCYC
AL BOLETO DE COMPRAVENTA

- 1 Introducción
- 2 Discusiones
- 3 La naturaleza jurídica
 - a) Diversas posturas doctrinarias, anteriores a la aparición del nuevo Código
 - b) Los fallos plenarios
 - 1 Caso “Administración Autónoma de Propiedades Municipales c/P De Blanco, Mercedes”
 - 2 Caso “Cazes de Francisco, Amalia c/Rodríguez Conde, Manuel”
 - 3 Caso “Lozzi, Eleodoro c/Socha SA s/quiebra”
- 4 Irrupción del boleto de compraventa en el Código Civil de Vélez, con la reforma de la ley 17711/1968
- 5 El boleto de compraventa en el nuevo CCyC Arts. 1170 y 1171
 - a) El art. 1170 De oponibilidad a terceros que hayan trabado medidas cautelares
 - b) La fecha cierta en el nuevo Código Civil y Comercial, art. 317
 - c) El art. 1171 De oponibilidad del boleto, al concurso o quiebra
- 6 El boleto como título Relación con la prueba en la acción reivindicatoria
- 7 Concurrencia de varios acreedores de los bienes inmuebles Art. 756 CCyC
- 8 La prueba en la acción reivindicatoria Art. 2256 del CCyC Distintas hipótesis
- 9 Comentario sobre la naturaleza jurídica del boleto de compraventa
- 10 Carácter de la posesión adquirida mediando un boleto de compraventa
 - a) Clasificación de la posesión en el Código Civil de Vélez
 - b) La reforma de 1968 al Código Civil de Vélez, ley 17711, respecto del boleto de compraventa
 - c) El nuevo Código Civil y Comercial y el tratamiento

- de las “relaciones de poder”
- 11 La señal en el Código Civil y Comercial, arts. 1059 y 1060
Su valor confirmatorio
 - 12 El llamado pacto comisorio en el CCyC
 - a) Cláusula resolutoria expresa
 - b) Cláusula resolutoria implícita
 - 13 La nueva disposición del CCyC sobre la resolución por “frustración de la finalidad”
 - 14 La imprevisión El art. 1091 del CCyC
 - 15 La obligación de saneamiento
 - a) Contenido de la responsabilidad por evicción
 - b) Responsabilidad por los vicios ocultos
 - 16 La lesión, art. 332 del CCyC
 - 17 El contrato y su interpretación en el nuevo Código Civil y Comercial
 - 18 Integración del derecho civil y comercial, en materia de contratos, obligaciones y derechos reales

CUARTA PARTE
ASPECTOS PROCESALES
DEL JUICIO DE ESCRITURACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO
LA ACCIÓN DE ESCRITURAR

- 1 Introducción
- 2 La prescripción de la acción de escriturar
- 3 El procedimiento en general, en materia de juicio de escrituración
 - a) El trámite
 - b) Jurisdicción y competencia
 - c) La mediación prejudicial
 - d) Antes de la demanda, las medidas preliminares
 - e) Producción de prueba anticipada
 - f) Legitimación activa y pasiva, en un juicio de escrituración
 - g) Tercerías
 - h) Embargo preventivo
 - i) Las normas procesales en el nuevo Código Civil y Comercial
 - j) El juicio de escrituración Su desenvolvimiento
- 4 La demanda
 - a) Individualización de las partes Constitución de domicilio procesal
 - b) Patrocinio letrado
 - c) Transformación y ampliación de la demanda
 - d) La obligación de escriturar como obligación indivisible Litisconsorcio activo y pasivo
 - e) El objeto del juicio
 - f) Hechos y derecho
 - g) Agregación de prueba instrumental y ofrecimiento de todas las demás

- 5 La mora y los plazos de cumplimiento
 - a) La mora
 - b) Los plazos
- 6 Oposición de excepciones
- 7 La contestación de la demanda y la reconvención
- 8 Las pruebas
 - a) La carga de la prueba
 - b) Las pruebas en particular
- 1 Documental
- I Boleto de compraventa
 - La reserva y los boletos provisorios
 - El caso del heredero aparente
- II La cesión de derechos
 - Forma de la cesión, art. 1618
- 2 Informativa
- 3 Confesional
- 4 Testimonial
- 5 Pericial
- 6 Reconocimiento judicial
- 7 Planos, exámenes científicos y reconstrucción de los hechos
- 8 Consultas científicas o técnicas Opinión de universidades u otras instituciones
- 9 Agregación de las pruebas y alegatos
- 10 El llamamiento de autos
- 11 La sentencia
 - a) La sentencia de escrituración y los artículos 512 y 513 del CCyC
 - b) La sentencia de condena
- 12 Los recursos y la cosa juzgada
 - a) Reposición
 - b) Apelación
 - c) Recurso de nulidad y consulta
 - d) Apelación subsidiaria
 - e) Apelación ordinaria ante la Corte Suprema
 - f) Recurso extraordinario ante la Suprema Corte
 - g) La cosa juzgada
- 13 El allanamiento y otros modos de terminación del proceso
 - a) Allanamiento
 - b) Desistimiento
 - c) Transacción
 - d) Conciliación
 - e) Caducidad de instancia
- 14 El proceso de ejecución de sentencia
- 15 Medidas cautelares
- 16 La ley 14005, De venta de lotes a plazo, con inscripción registral de los boletos de compraventa
- 17 El pago del precio como contraprestación
- 18 El pacto comisorio, hoy designado como “cláusulas de resolución expresas o tácitas”

QUINTA PARTE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS
FALSEDAD DOCUMENTAL
REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO ÚNICO
INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

- 1 Instrumentos públicos
 - a) Los instrumentos públicos, en el art. 289, del nuevo Código Civil y Comercial
 - b) Grado de eficacia probatoria
 - c) Las escrituras públicas
 - d) Las actas notariales
 - 1 Concepto
 - 2 Valor probatorio de las actas
- 2 Instrumentos privados y particulares
 - a) Diferencias entre instrumentos privados y particulares
 - b) La firma
 - c) Reconocimiento de firma
 - d) Eficacia probatoria del instrumento privado, frente a terceros La fecha cierta
 - e) La correspondencia
- 4 Fuerza probatoria Comparación de los instrumentos públicos con los privados
- 5 La falsedad documental
 - a) El bien jurídico protegido
 - b) El daño
 - c) Modos de invocar la falsedad
 - d) Redargución de falsedad en juicio civil
 - e) ¿La falsedad documental, sólo procede en el aspecto material, o también en el intelectual?
 - f) Redargución de falsedad por acción penal
 - 1 Por denuncia
 - 2 La querella
- 5 El Registro de la Propiedad Inmueble y el proceso de inscripción Ley Nacional de Registro 17801/1968
 - a) Modificaciones del CCyC, al Registro Inmobiliario
 - b) El sistema del Registro de la Propiedad Inmueble, ley n° 17801
 - c) Publicidad material y formal
 - d) Los terceros
 - e) Distintos tipos de Registros
 - f) El Registro establecido por la ley nacional 17801
 - g) El tracto sucesivo
 - h) El tracto abreviado
 - i) Principio de inscripción
 - j) Principio de rogación
 - k) Principio de especialidad o determinación
 - l) Principio de calificación o legalidad
 - m) Principio de prioridad

- n) Los certificados
- o) El principio de presunción registral
- p) Los recursos
- 6 Ingreso de una escritura pública en el Registro Inmobiliario
- 7 Las disposiciones técnico registrales
- 8 El registro catastral
 - a) Concepto
 - b) Nomenclatura catastral
- 9 La dinámica del negocio inmobiliario
- 10 Compraventa y contrato de obra, art. 1125 del CCyC
 - Venta de unidades a construir
 - a) El CCyC, art. 1125
 - b) Naturaleza del contrato a futuro
- 11 La ley 19724 de prehorizontalidad Su derogación

ANEXO JURISPRUDENCIAL

- 1 Caso Administración Autónoma de Propiedades Municipales
- 2 Caso Cazes de Francisco, Amalia
- 3 Caso Coll, Alfredo H
- 4 Caso Lozzi Eleodoro
- 5 Caso Ongaro de Minni y otros
- 6 Caso Molina Aguado Antonio e Isabel, Enrique Madrid de Molina
- 7 Caso Poulet de Ehrhard
- 8 Caso López Gordillo, Fernando
- 9 Caso Daverio, Luis
- 10 Caso Catalfo, Mirta
- 11 Caso Areso Aitor, Pedro y otros
- 12 Caso Cichello, Mario Victorio
- 13 Caso Urbaneja, María Cristina
- 14 Caso Trani Gabriel
- 15 Caso Winograd, Helvio Jorge
- 16 Caso Bryndo SRL

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

I MODELOS DE BOLETOS DE COMPRAVENTA

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

II MODELOS
DE JUICIO DE ESCRITURACIÓN

Inicia juicio de escrituración

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

IV MODELO DE INCIDENTE
DE REDARGUCIÓN DE FALSEDAD

Promueve incidente por redargución de falsedad

DISPOSICIONES
TÉCNICO REGISTRALES

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3/15
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 1/2016
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 2/2016
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 3/2016
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 4/2016

FORMULARIOS REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

BIBLIOGRAFÍA