ÍNDICE GENERAL

Prólogo 7
Sobre esta obra y su afinidad con otra nueva 9
Índice sistemático de capítulos 11
Índice alfatemático 13
¿Cómo instalar el CD-ROM? 19
Abreviaturas adoptadas en esta obra 23

I. - ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
(arts. 1319 a 1334 y 2065 a 2067 CCyC)

1. Contrato de administración inmobiliaria externa 25
2. Administrador cauciona pagaré «a la vista» 27
3. Comitente recibe del administrador pagaré «a la vista» en caución 27
4. Administrador de propiedad horizontal 27

II. - ALQUILERES INMOBILIARIOS, ADECUACIONES Y REAJUSTES
(arts. 1187 a 1250 CCyC)

5. Alquiler en dólares «billete» cláusula de resguardo 29
6. Alquiler alternativo en dólares o pesos reajustados a elección del locatario 29
7. Alquiler comercial total o global dividido en cuotas con escalonamiento semestral ($) 30
8. Alquiler comercial total o global, dividido en cuotas, con escalonamiento anual ($) 31
9. Alquiler con actualización o reajustes en suspenso 31
10. Alquiler con reajuste en suspenso bi-índice y acumulativo (opción del locador al cobrar) 33
11. Alquiler en euros (€) o alternativamente fijado por inmobiliarias (opción para locatario) 34

12. Alquiler escalonado alternativo fijado por tercero (opción para locatario) 35
13. Alquiler escalonado alternativo fijado por tercero y, considerando o no, las mejoras introducidas (opción para locatario) .. 36
14. Alquiler imputado parcialmente al precio ante optación de compra 37
15. Alquiler imputado totalmente al precio ante optación de compra 37
16. Alquiler reajustable (excluyendo depósito dinerario dado por tercero) 37
17. Alquiler adecuable (reajustable) semestralmente a valores de plaza que fijarán las partes o, en defecto, inmobiliarias ($) 38
18. Alquiler residencial o comercial escalonado simple ($) 39
19. Alquiler residencial o comercial escalonado simple en moneda extranjera (EUA$; €) cotizada en el exterior 39
20. Alquiler residencial o comercial escalonado simple en dólares, a cambio «libre» 40
21. Alquiler residencial o comercial en dólares a cambio «libre» .. 41
22. Alquiler, multas y seguro, exclusivamente reajustables acumulativamente 41
23. Alquileres a devengarse imputados al precio ante optación de compra 42
24. Alquiler por «canon cuotativo» previendo discontinuación de productos en «canasta del alquiler» 42
25. Alquiler por «canon cuotativo» referido a productos medicinales (incremento limitado) 44
26. Arrendamiento rural por «canon cuotativo» 45
27. Montos dinerarios contractuales reajustables acumulativamente 45

III. - «BIEN DE FAMILIA» O AFECTACIÓN DE VIVIENDA
(arts. 244 a 256 CCyC)

28. Afectación de vivienda o «bien de familia»: efectos de inscribir o afectar un inmueble 47

IV. - CESIÓN INMOBILIARIA
(arts. 1614 a 1640 CCyC)

29. La cesión: breve noción 49

30. Boleto pro cesión de derechos y acciones ...(litigiosas; dudosas) inmobiliarios 50
31. Procesión parcial para boleto de compraventa inmobiliaria sobre lote (terreno) en barrio privado (se urbanizará y subdividirá en P.H. con destino viviendas)..... 52
32. Contrato pro cesión de derechos sobre locación inmobiliaria por locatario a tercero 56
33. Contrato pro cesión para boleto de compraventa inmobiliaria 57
34. Notificación al deudor cedido 58

V. - COMODATO INMOBILIARIO
(arts. 1533 a 1541 CCyC)

35. El comodato o préstamo de uso: breve noción..... 61
36. Contrato de comodato inmobiliario para destino comercial en P.H..... 62
37. Contrato de comodato inmobiliario para destino residencial en P.H..... 64
38. Contrato de comodato inmobiliario simple 67
39. Acta por restitución de comodato inmobiliario e intimación ante daños..... 68
40. Comodato inmobiliario precario (sin determinar plazo -art. 1536 CCyC-)..... 69
40/2. Depósito de garantía del comodatario inmobiliario..... 69
41. «Desalojo abreviado» del comodatario (jurisdicción nacional)..... 69
42. Desalojo por demanda anticipada o condena de futuro 69
43. Expensas, tasas e impuestos asumidos por el comodatario..... 70
43/2. Fiador del comodatario..... 70
44. Garantización contra eventuales deudas o daños a la finca librando pagarés el comodatario..... 71
45. Garantización contra eventuales deudas o daños endosando pagarés de terceros el comodatario 71
46. Inventario autónomo avaluado de instalaciones, muebles (moblaje) y accesorios anexos al comodato 72
47. Mejoras voluntarias eventuales del comodatario serán para el comodante..... 72
48. Recibo de pago por averías (deterioros) en finca comodatada. 73
49. Recibo por restitución de objetos correspondientes a finca comodatada 73
50. Recibo por restitución de finca comodatada 73

51. Restitución de la finca antes del plazo ante necesidad por circunstancias imprevistas y urgentes (art. 1539 CCyC) acaecidas al comodante 73
52. Servicio de vigilancia o seguridad privada asumido por el comodatario, aunque podrá rescindirlo 74

VI. - COMPRAVENTA INMOBILIARIA
(arts. 1123 a 1141 y 1163 a 1171 CCyC)

53. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca (al contado contra escrituración) 75
54. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca con reserva de usufructo por vendedor (art. 2134 CCyC) 77
55. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca en remate judicial 79
56. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca tipo casa o «chalé» al contado 80
57. Boleto de compraventa inmobiliaria para lote (terreno) en club privado, financiado con cuotas e hipoteca a la escrituración 82
58. Boleto de compraventa inmobiliaria sobre porción indivisa (finca en condominio) 87
59. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca (al contado bien ganancial con deudas, <cónyuges separados>, dan posesión) 89
60. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca (con plazo e hipoteca, sin intermediación) 91
61. Boleto de compraventa inmobiliaria para porción indivisa condominial 94
62. Boleto de compraventa inmobiliaria para terreno en mensualidades (ley 14.005) 95
63. Cesión de boleto pro compraventa 98
64. Contradocumento otorgado por venta de inmueble 99
65. Convenio rescindiendo boleto de compraventa con indemnización mínima al comprador 99
66. Convenio rescindiendo boleto de compraventa indemnizando con señal o arras acrecida 100
67. Convenio prorrogativo del plazo y reajustando el precio en boleto pro compraventa financiada de terreno 101
68. Acta entregando suma dineraria del precio (compraventa) en depósito a escribano 102

69. Asentimiento del cónyuge para vender 103
70. Asentimiento del cónyuge para celebrar acto dispositivo inmobiliario 103
71. Autorización de venta para inmueble a ...(corredor inmobiliario; martillero) 103
72. Boleto de compraventa con precio en dólares «billete» resguardo para el vendedor 104
73. Boleto de compraventa inmobiliaria para finca ocupada por inquilino 105
74. Cesión de derecho de retroventa 105
76. Cláusula penal a favor del comprador 106
77. Compra con poder especial irrevocable (mandatario) de unidad funcional horizontal y porción indivisa complementaria .. 106
78. Compra de inmueble por persona casada usando fondos provenientes de sucesión (bien propio) 107
79. Compra en comisión 107
80. Compra para sociedad a constituirse (en el encabezamiento) . 107
81. Compra para sociedad a constituirse 107
82. Compra por persona casada con fondos obtenidos vendiendo un bien propio 108
83. Compra por poder 108
84. Compraventa adquiriendo con préstamo bancario (pagado a cuenta de precio y con posesión) 108
85. Compraventa de departamento amoblado (con moblaje) 109
86. Compraventa en remate judicial de liquidación por quiebra ... 109
87. Consentimiento del actual o ex cónyuge para enajenar finca donde radicaba el hogar conyugal (art. 456 CCyC) 109
88. Corredor inmobiliario inserta en el boleto «carta de pago» por su intermediación 109
89. Corredor inmobiliario inserta en el boleto «recibo provisorio» por su intermediación 110
90. Declaración sobre adquisición con donación dineraria del precio total de compra, firmando donante (inserción en escritura) ... 110
91. Escrituración con gastos compartidos 110
92. Estudio de títulos dominiales 110
93. Impuestos y expensas a cargo del comprador 111
94. Inexistencia de intermediación en compraventa 111
95. Locador intima cancelar sumas dinerarias debidas apercibiendo pedir la quiebra del deudor 111
96. Menor emancipado voluntariamente acepta estipulación a su favor 112

97. Permuta por persona casada de inmueble propio por otro 112
98. Petición judicial por segundo testimonio del título de propiedad 112
99. Postergan ambas partes la escrituración por dificultades con los certificados 113
100. Precio da por recibido el vendedor 113
101. Precio recibido una porción en dinero y otra en especie 113
102. Prohibición a ceder boleto de compraventa 114
103. Prohibición al comprador de arrendar hasta pago total del precio 114
104. Prohibición de vender a persona determinada 114
105. Prohibición para ceder el boleto de compraventa 114
106. Recepción dineraria del comprador con imputaciones varias 114
107. Recibo dinerario a cuenta de precio 115
108. Recibo dinerario como señal o arras 116
109. Reconocimiento de intermediación en compraventa, fijando el monto y plazo para pagarla 116
110. Reconocimiento de intermediación en compraventa, fijando el monto y condicionando cancelar solo si se escritura 116
111. Reconocimiento de intermediación en compraventa 117
112. Rectificación de escritura 117
113. Resguardo al vendedor ante fallecimiento del comprador..... 117
114. Resguardo por tolerancia de mora en prestaciones diferidas o continuadas 117
115. Signatura de documentos precaviendo agregados o inserciones fraudulentas 118
116. Transferencia de fondo comercial prohibiéndose al vendedor establecer un comercio similar o semejante 118
117. Vendedor de industria se inhibe para comerciar en ramo competitivo 118
118. Vendedor declara libre de gravámenes al inmueble 118
119. Vendedor declara que abonó las medianeras 119
120. Vendedor impone tipo edilicio (edificación) a construir en el terreno 119
121. Vendedor impone tipo edilicio (edificación) a construir en el terreno y limita plazo de obras 119
122. Vendedor imputa precio de venta para comprar otro inmueble, exceptuándose del impuesto a los beneficios eventuales 119
123. Vendedor invidente que no sabe firmar 120
124. Vendedor se declara de estado civil divorciado 120

125. Vendedor se declara de estado civil soltero 120
126. Venta «ad referéndum» del vendedor 120
127. Venta a satisfacción del comprador 120
128. Venta bajo condición resolutoria (art. 1169 CCyC) 120
129. Venta bajo condición suspensiva (art. 1168 CCyC)..... 121
130. Venta con diferentes modalidades 122
131. Venta con pacto comisorio 122
132. Venta con pacto de mejor comprador 122
133. Venta con pacto de preferencia 122
134. Venta con pacto de retroventa (con o sin plazo) para vendedor o comprador (art. 1163 CCyC) 123
135. Ventas con pactos especiales que pueden agregarse..... 123
136. Venta con pacto de reventa (con plazo -art. 1164 CCyC-)..... 125
137. Venta con precio a fijar por peritos (terceros determinados). 125
138. Venta de inmueble ganancial con autorización judicial (cónyuge que injustificadamente niega el asentimiento)..... 126
139. Venta de inmueble ocupado por inquilino 126
140. Venta por albacea 126
141. Venta por herederos (sucesión universal)..... 126
142. Venta por inhabilitado judicialmente (art. 48 CCyC <pródigos>) 126
143. Venta por persona casada (parte propia y otra ganancial)..... 127
144. Venta sin indicación de área, pero a razón de un precio la medida 127
145. Venta sin indicación de área y por un solo precio (venta «ad corpus») 128

VII. - COMPRAVENTA INMOBILIARIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
(arts. 1123 a 1141, 1163 a 1171 y 2037 a 2072 CCyC)

146. Prehorizontalidad 131
147. Boleto de compraventa para cochera pro guardar vehículo (espacio in/determinado, sin intermediario)..... 132
148. Boleto de compraventa para departamento (P.H.) en dólares con cochera y baulera (varios vendedores y compradores <condominio>), al contado contra escrituración..... 133
149. Boleto de compraventa para finca usada (departamento, local comercial u oficina, sin o con plazo e hipoteca) 137
150. Boleto de compraventa para unidad ...(prehorizontalidad: construyéndose; a construirse) 140

151. Boleto de compraventa para unidad funcional a construirse, construyéndose, o construida (propiedad horizontal y prehorizontalidad) 144
152. Boleto de compraventa para ...(departamento; local comercial; oficina) usada, precio (sí/no plazo e hipoteca) más con/sin intermediación 148
153. Cláusulas especiales de resguardo y conveniente inserción ... 151
154. Compraventa de espacio indeterminado para guardar vehículo (cochera) 153
155. Contrato de adhesión a consorcio para construcción 153
156. Designación del escribano otorgante de la escritura, hipoteca y pagarés 159
157. Fondo de reserva y operativo a integrar por comprador 159
158. Limitaciones a pagos con efectos cancelatorios en efectivo (ley 23.345) y reajustes (ley 23.928) 159
159. Pacto comisorio para el vendedor 160
160. Recepción por vendedor de sumas dinerarias solo como señal o arras hasta integrar determinado monto 161
161. Reserva del uso de terraza por vendedor durante decenio para carteles publicitarios 161
162. Reserva del uso de medianera por vendedor por decenio para publicidad 162
163. Reserva del vendedor para designar administrador por quinquenio 162
164. Restricción a ceder el boleto 162

VIII. - CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA, ARQUITECTURA E INGENIERÍA
(obra: arts. 1251 a 1279 CCyC)

165. Contrato para proyecto, dirección y ejecución de obra inmobiliaria 163
166. Contrato para construcción inmobiliaria (proveyendo o no materiales) 168
167. Contrato para obra de demolición (obligación de retirar los escombros y nivelar o excavar el lote) 170
168. Contrato pro obra de carpintería 172
169. Oferta por subcontrato de construcción inmobiliaria 174

IX. - DONACIÓN INMOBILIARIA
(arts. 1542 a 1573 CCyC)

170. La donación inmobiliaria: breve noción 179
171. Boleto pro donación condicionada inmobiliaria y tradición (inejecutable siquiera como promesa) 180
172. Boleto pro donación inmobiliaria de finca ocupada y posesión ficta (inejecutable siquiera como promesa) 182
173. Declaración sobre adquisición inmobiliaria con donación dineraria del precio total de compra y firmando donante (inserción en escritura) 183
174. Declaración unilateral sobre adquisición inmobiliaria con donación dineraria del precio total de compra (inserción en escritura) 183
175. Donación inmobiliaria con cargo 184
176. Donación inmobiliaria con derecho de acrecer 184
177. Donación inmobiliaria con reversión si el donatario muriera antes que su donante 184
178. Donación inmobiliaria de nuda propiedad a uno, y usufructo <uso más goce> a otro 185
179. Donación inmobiliaria de usufructo <uso y goce> a favor de tercero 186
180. Donación inmobiliaria reservándose el donante su usufructo (uso y goce) vitalicio 186
181. Donación inmobiliaria reservándose el donante su usufructo (uso y goce) por plazo fijo 186
182. Donación inmobiliaria reservándose el donante su usufructo (uso y goce) bajo condición resolutoria 187
183. Donación inmobiliaria con reversión ante premuerte del donatario 187
184. Donaciones inmobiliarias mutuas o recíprocas 188

X. - FIANZA INMOBILIARIA
(arts. 1579 a 1598 y 1225 CCyC)

185. Afectación de finca (propiedad inmueble) en garantía 189
186. Consentimiento del locador a sustituir el fiador locativo (en el mismo instrumento anterior) 189
187. Se excluyen convencionalmente algunos bienes del deudor ante «ejecución» 190
188. Graduación a responsabilidad del fiador 190

189. Intimación al fiador que responda por alquileres impagos..... 190
190. Intimación de pago por alquileres al locatario apercibiendo con litigio 191
191. Resolución anticipada del locatario (art. 1221 CCyC)..... 191
192. Verificación periódica al patrimonio del fiador (pedido constante de informes) 192

XI. - FIDEICOMISO INMOBILIARIO
(arts. 1666 a 1707 CCyC)

193. Contrato de fideicomiso inmobiliario 193
194. Contrato de fideicomiso («trustee») inmobiliario 211
195. Contrato de fideicomiso inmobiliario con aportes por varios fiduciantes en especie, más dinero para construir edificio y adjudicar sus unidades 218
196. Aceptación de designación por beneficiario..... 230
197. Aceptación de designación por fideicomisario 230
198. Acreedor reclama subrogación sobre frutos del beneficiario. 230
199. Deber del fiduciario sobre rendir cuentas periódicamente 230
200. Designación de beneficiario a persona jurídica por constituir..... 230
201. Designación de beneficiario a persona por nacer 231
202. Designación de beneficiarios sustitutos ante inaceptación, renuncia o muerte..... 231
203. Designación de beneficiarios varios a personas físicas con porciones iguales..... 231
204. Designación de beneficiarios varios a personas jurídicas con porciones iguales..... 231
205. Designación de beneficiarios varios con porciones desiguales 231
206. Designación de fiduciario sustituto 232
207. Glosario del fideicomiso..... 232
208. Honorarios del fiduciario..... 236
209. Intimación al fiduciario a proteger derechos de beneficiarios contra terceros..... 237
210. Irretribución del fiduciario 237
211. Limitación para disponer o gravar bienes fideicomitidos..... 237
212. Procedimiento para designar fiduciario sustituto..... 237
213. Proscripción a transmitir derechos de beneficiario por actos entre vivos 237

214. Proscripción a transmitir derechos de beneficiario por muerte 238
215. Proscripción a transmitir derechos de beneficiario 238
216. Régimen sobre frutos de bienes fideicomitidos 238
217. Renuncia de beneficiario a sus derechos 238
218. Renuncia de fideicomisario a su designación 238
219. Renuncia del fiduciario a la encomienda 238
220. Revocación del fiduciario causada 239
221. Revocación del fiduciario incausada 239
222. Revocación del fiduciario por el fiduciante 239
223. Transmisión del dominio fiduciario sujeta a plazo 239
224. Transmisión del dominio sujeta a condición 239
225. Contrato de opción a construir un «apart-hotel» y explotarlo, más locales, mediante fideicomiso, demoliendo edificio parcialmente e indemnizando sus locatarios 239
226. Derecho de desarrolladores inmobiliarios a ceder colectivamente las habitaciones del apart-hotel adjudicados en explotación 243
227. Derecho de desarrolladores inmobiliarios a ceder individualmente las habitaciones del apart-hotel adjudicados en explotación 244
228. Derecho de desarrolladores inmobiliarios a ceder individual y parcialmente las habitaciones del apart-hotel adjudicados en explotación 244
229. Reserva por compra de sus derechos sobre finca a beneficiario (fideicomiso inmobiliario), resguardando al reservante 244

XII. - FONDO DE COMERCIO
(art. 127 CCyC, Transferencia: ley 11.867 c/ref.)

230. Boleto pro compraventa y transferencia de fondo comercial. 247
231. Contrato de locación del fondo comercial 249
232. Carta de oposición a la transferencia por acreedor 255
233. Inhibición del vendedor transferente de competir en similar industria (ramo, renglón o rubro) 255
234. Prohíbese al transferente establecerse con rubro similar 255

XIII. - INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA (CORRETAJE) (arts. 1345 a 1355 CCyC)

235. Autorización a corredor (inmobiliaria) para ofrecer finca en locación o venta con exclusividad 257
236. Autorización a corredor para ofrecer finca en locación con resguardo al locador por resolución anticipada 258
237. Autorización a corredor para ofrecer finca en locación con reintegro al locador por resolución anticipada 258
238. Autorización a corredor (inmobiliaria) para vender finca 259
239. Autorización a corredor (inmobiliaria) para vender fondo de comercio 260
240. Autorización inexclusiva para vender finca a corredores (inmobiliaria) con plazo fijo y resguardo, dada por condóminos de sociedad en liquidación (titular dominial) 260
241. Carta autorización a corredor (inmobiliaria) para ofrecer finca en locación comercial 261
242. Carta de pago por gastos o servicios (inventario; tasación) del corredor (inmobiliaria) 262
243. Cónyuge del mandante niega autorizar venta y notifica que administran juntos (art. 471 CCyC) 262
244. Corredor (inmobiliaria) acusa recepción del contrato en gestión y otros instrumentos 263
245. Corredor (inmobiliaria) asume el traslado de las cosas abandonadas por inquilino a desalojar 263
246. Corredor (inmobiliaria) asume mandato para clasificar o avaluar (inventariar o tasar) 263
247. Corredor (inmobiliaria) avalúa en forma general con descripción pormenorizada de la residencia 264
248. Corredor (inmobiliaria) exige comisión por venderse finca en lapso convencional de resguardo 265
249. Corredor (inmobiliaria) notifica caducidad de «reserva» ante incomparecencia a suscribir contrato 266
250. Corredor (inmobiliaria) notifica oferta al prolocador 266
251. Corredor (inmobiliaria) notifica oferta al provendedor 267
252. Corredor reclama a propietario por perturbaciones al ofrecimiento en ...(compraventa; locación; ...) 267
253. Corredor reclama su comisión por ...(compraventa; locación; ...) 267
254. Encomendador aprueba cuentas del corredor (inmobiliaria) 268

255. Herederos mayores notifican al intermediario autorizado para que inserte en el boleto cláusula sobre pago directo de sus porciones 268
256. Interesado impugna con causa ...(inventario; tasación) 268
257. Inventario ...(extra o judicial) realizado por corredor (inmobiliaria) 269
258. Locador manifiesta conformidad a prolocatario que ofertó alquiler menor 271
259. Mandante autoriza a inmobiliaria para contratar limpieza del inmueble que ofrecerá 271
260. Mandante autoriza que cualesquiera reservas incumplidas queden para el corredor (inmobiliaria) 271
261. Mandante autoriza que determinada reserva incumplida quede para el corredor (inmobiliaria) 271
262. Mandantes rescinden autorización y corredor otorga carta de pago por gastos 271
263. Mandato a corredor (inmobiliaria) para cobrar los alquileres y otras atribuciones 271
264. Mandato a corredor (inmobiliaria) para cobrar los alquileres 272
265. Mandato a tercero para cobrar los alquileres y otras atribuciones 272
266. Obligación del corredor (inmobiliaria) sobre colocar cartel y publicitar la finca 272
267. Permisión a corredor (inmobiliaria) para colocar cartel ofreciendo la finca 272
268. Ratifica redactor corredor (inmobiliaria) autorizado, que insertará en instrumentación «pago contra escritura, directo e individual, de sus porciones a herederos mayores» 272
269. Recibo «nimio» de reserva pro compraventa 273
270. Recibo de pago por gastos o servicios (inventario; tasación) del corredor (inmobiliaria) 273
271. Recibo de reserva («cuasiseñal») por oferta para compraventa 274
272. Recibo de reserva simple para locación 275
273. Recibo del corredor (inmobiliaria) por depósito de contrato y otros instrumentos 275
274. Recibo del corredor (inmobiliaria) por recepción de comprobantes cancelados que integran alquileres 275
275. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) ante eventual adquisición del locatario con opción a compra 276

276. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) ante optación prorrogativa del locatario 276
277. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) ante renovación del contrato por el locatario 276
278. Reconocimiento de comisión al corredor (inmobiliaria) si el locatario eventualmente comprara la finca 277
279. Reconocimiento de comisiones a los corredores intervinientes por ambas partes ante eventual prórroga locativa..... 277
280. Renovación automática en autorización para vender fondo de comercio 277
281. Reservante procomprador acrece su oferta de precio 277
282. Reservante prolocatario acrece su oferta de alquiler 278
283. Reservante reclama al corredor (inmobiliaria) por «retención indebida» (art. 173, inc. 2º, Cód. Penal> del dinero conque garantizó su oferta (cuasiseñal o arras)..... 278
284. Reservante reclama al intermediario por «retención indebida» de reserva (cuasiseñal) <art. 173, inc. 2º, Cód. Penal>..... 278
285. Tácita reconducción en autorización para vender fondo de comercio 278
286. Tasación extra o judicial del corredor (inmobiliaria)..... 279
287. Valuación general y descripción pormenorizadamente de residencia por corredor (inmobiliaria)..... 280
288. Vendedor manifiesta conformidad a procomprador que ofertó precio menor 282

XIV. - LOCACIÓN INMOBILIARIA
(arts. 1187 a 1226 CCyC)

289. Contrato de locación para local u oficina comercial en P.H... 283
290. Contrato de locación para vivienda (residencial <P.H.>) Con alquileres escalonados (depósito bancario; expensas, impuestos, mantenimiento, tasas y servicios cargados al locatario, «desalojo abreviado» y jurisdicción prorrogada a capital federal) 288
291. Contrato de locación simple para vivienda (residencial <P.H.>) tipo departamento (alquiler $)..... 293
292. Contrato de locación para vivienda ...(casa; casaquinta; chalé; departamento; residencial <$>)..... 298
293. Contrato de locación para vivienda tipo departamento en P.H. 301

294. Contrato de locación para finca amoblada (casa, departamento, edificio, local, galpón, oficina, etc.) 306
295. Contrato de locación comercial o civil para (casa; casaquinta; chalé; departamento; depósito; fábrica; galpón; local comercial; lote; oficina administrativa o comercial; residencia; taller; vivienda; ...) amoblado ($/US$) 310
296. Contrato de locación comercial de (depósito; fábrica; galpón; local; lote; oficina; taller) para finalidad determinada (sin plazo mínimo legal -art. 1199 «in fine», CCyC-) 314
297. Contrato de locación con destino vivienda (residencial <P.H.>) por empresa para hospedar a su personal (funcionarios) 318
298. Contrato de locación para (casa, casaquinta, chalé, departamento, depósito, local, oficina) con mejoras autorizadas y habilitación 322
299. Contrato de locación para finca (casa o departamento en P.H.) amoblada por temporada o turismo ($/US$) 326
300. Contrato de locación temporaria de apartamento habitacional amoblado con servicios incluidos (cuasihotel) 332
301. Contrato de locación temporario para vivienda (residencial) amoblada para (descanso, turismo, vacaciones, veraneo <P.H.> en $/US$) 335
302. Contrato locativo comercial para guarda de cosas (art. 1199 inc. «c», CCyC) depósito o almacenamiento (por unidad métrica) 341
303. Adenda primera modificatoria a contrato locativo inmobiliario comercial 343
304. Adenda segunda modificatoria a contrato locativo inmobiliario comercial 344
305. Convenio pro bonificación temporaria de alquileres ante menor actividad y compensación con el depósito 345
306. Convenio pro compensación de mejoras con alquileres a devengar 346
307. Convenio de renuncia del locatario (con beneficio) al plazo mínimo locativo (asiente fiador) 346
308. Convenio de renuncia del locatario (sin beneficio) al plazo mínimo locativo (asiente fiador) 348
309. Convenio de desocupación (desalojo) locativo (con fiador e indemnización) 350
310. Convenio de desocupación (desalojo) locativo (sin fiador ni indemnización) 352

311. Convenio pro reparaciones, refacciones y gastos extraordinarios asumidos por el locador con ajuste de alquileres..... 354
312. Convenio pro resolución anticipada y restitución del inmueble (sin indemnización) 355
313. Acta de desocupación por restituir finca (propiedad inmueble) dada en locación..... 356
314. Alquiler integrado por impuestos, tasas y tributos 356
315. Alquileres a pagar depositando en banco con «cláusula penal» por demora..... 357
316. Alquileres a pagar en inmobiliaria y al corredor..... 357
317. Cesión del contrato por locatario con su afianzamiento transitorio..... 358
318. Colocador impugna tasación sobre alquileres del locatario (P.H.) por el nuevo período anual, porque excluyeron entrepiso que demolió este y notifica tasación incluyéndolo más desecha otras responsabilidades..... 358
319. Depósito de garantía locativo a reintegrarse diferidamente... 359
320. Depósito de garantía locativo a reintegrarse equiparado al monto del último alquiler..... 359
321. «Desalojo abreviado» o «entrega anticipada del inmueble al locador» (jurisdicción nacional) 360
322. Desalojo por «demanda anticipada» o «condena de futuro». 360
323. Deterioros naturales o «envejecimiento» asumidos por el locatario 360
324. Estipulaciones contractuales generales y especiales (abandono; alquiler <canon cuotativo>; exclusión de verbalidad; habilitación; intangibilidad del alquiler; inventario; letreros o carteles; mejoras; modificaciones; resolución anticipada; responsabilidad; seguro; ...)..... 361
325. Exclusión de actos locativos verbales 369
326. Facultad del locador para retener «llaves» y penetrar al inmueble ante emergencias 369
327. Habilitación para funcionar que resguardará el locatario..... 370
328. Intimación a locatario por abandono de locación o circunstancias asimilables 371
329. Intimación a pagar alquileres adeudados bajo apercibimiento de desalojo y ejecución (destino habitacional)..... 371
330. Intimación a pagar alquileres adeudados bajo apercibimiento de desalojo y ejecución (destino no habitacional)..... 372
331. Intimación a pagar alquileres apercibiendo pedir la quiebra del locatario deudor 372

332. Intimación al locatario a restituir finca por fenecimiento del plazo 373
333. Inventario autónomo avaluado de instalaciones, muebles (moblaje) y accesorios 373
334. Inventario con avalúo de accesorios, instalaciones y muebles 374
335. Limitaciones al uso por estética, seguridad y riesgos de la finca asumidas por locatario 374
335/2. Locación con «cláusula diplomática» de resolución (amplia) 375
335/3. Locación con «cláusula diplomática» de resolución (restringida) 375
336. Locación de lote (terreno) 376
337. Locación de vidrieras para publicidad o exhibición en galería comercial 376
337/2. Locador «diplomático» argentino destinado en el extranjero, podrá resolver contrato sobre finca propia ante su traslado al país («repatriación») 377
338. Locador notifica telegráficamente a opcionario de compra que venderá 377
339. Locatario aportante del depósito de garantía locativo consiente resguardos para irreajustarlo al locador 377
340. Locatario asume servicio de vigilancia o seguridad privada, aunque podrá rescindirlo 378
341. Locatario avisa remisión de alquileres con cheque imputado 378
342. Locatario en propiedad horizontal asume resguardos 378
343. Locatario endosa pagarés de terceros para garantizar responsabilidades sobre la finca 378
343/2. Locatario estado extranjero (consulado; embajada) asiente someterse a jurisdicción argentina en caso de litigio 379
343/3. Locatario «estado extranjero» ratifica sus privilegios e inmunidades 379
343/4. Locatario estado extranjero (embajada) compromete someterse a jurisdicción nacional en caso de litigio 379
343/5. Locatario estado extranjero podrá resolver el contrato en casos determinados (cláusula diplomática) 380
344. Locatario identifica su grupo conviviente 380
345. Locatario libra pagarés para garantizar eventuales deudas o daños a la finca 380
346. Locatario notifica optación de compra 380
347. Locatario notifica su cesión al locador 381

348. Locatario rechaza intimación por abandono de locación..... 381
349. Locatario retiene el alquiler ante incumplimiento del locador al régimen de facturación legal..... 381
350. Mejoras o adiciones sin cargo y al finiquito en beneficio del locador 382
351. Mejoras totales a cargo del locatario y al finiquito en beneficio del locador..... 382
352. Mejoras totales a cargo del locatario y construidas en beneficio del locador..... 382
353. Notificación al locatario por cesión del contrato locativo 382
354. Notificaciones locativas y medios fehacientes: breve noción. 382
355. Notifican co-locadores que les paguen separadamente el alquiler 383
356. Ocupante rechaza imputación de ilegitimidad 383
357. Recibos locativos y reservas por resguardos: breve noción.... 384
358. Recibo de documentación pro locación y suma dineraria para (sellado; timbrado)..... 384
359. Recibo de la finca (propiedad inmueble) por locador..... 385
360. Recibo de llaves (cerradura) por el locador..... 385
361. Recibo de pagarés que, cancelados, se imputarán a alquileres adeudados 385
362. Recibo de pagarés que, cancelados, se imputarán a pagar parcialmente alquileres adeudados 386
363. Recibo dinerario de señal o arras «ad referéndum» del locador..... 386
364. Recibo dinerario de señal o arras por locación comercial «ad referéndum» del locador..... 387
365. Recibo dinerario de señal o arras por locación residencial..... 387
366. Recibo dinerario de señal o arras por locación 388
367. Recibo dinerario de subalquiler..... 389
368. Recibo dinerario del ocupante indemnizado por desocupar inmueble 389
369. Recibo dinerario por depósito de garantía locativo que integra un tercero 389
370. Recibo dinerario por devolución de señal o arras doblada (arrepentimiento del prolocador)..... 390
371. Recibo dinerario por devolución de señal o arras doblada reajustada..... 391
372. Recibo dinerario por devolución parcial del depósito de garantía locativo, reteniendo obligaciones impagas 391

373. Recibo dinerario por reintegro del depósito de garantía locativo 391
374. Recibo dinerario por reserva de locación escalonada 392
375. Recibo dinerario por retenciones al depósito de garantía locativo ante facturas impagas 392
376. Recibo dinerario provisorio de alquiler (con reservas) 392
377. Recibo dinerario provisorio de alquiler mensual reservando derechos 393
378. Recibo dinerario provisorio de alquiler mensual 393
379. Recibo dinerario provisorio por alquiler mensual compensando «aumentos no cobrados» con el depósito de garantía .. 394
380. Recibo dinerario provisorio por alquiler mensual de baulero (baulera) 394
381. Recibo dinerario provisorio por alquiler mensual de garaje (cochera) 394
382. Recibo dinerario provisorio por pago parcial del alquiler mensual 395
383. Recibo por restitución de finca (propiedad inmueble) locada 395
384. Rescisión anticipada gratuita del locatario cumplido cierto plazo y con prenotificación al locador 396
385. Rescisión anticipada gratuita del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación al locador 396
386. Rescisión anticipada gratuita del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación más resguardo al locador 396
387. Rescisión anticipada onerosa del locatario cumplido cierto plazo y con prenotificación más indemnización al locador 396
388. Rescisión anticipada onerosa del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación más indemnización al locador 396
389. Rescisión anticipada onerosa del locatario sin cumplir plazo y con prenotificación, resguardo, más indemnización al locador 397
390. Rescisión del locador ante «uso irregular» 397
391. Resguardo para el vendedor ante demoras en liquidación de su sociedad propietaria del inmueble 398
392. Tácita reconducción del plazo, salvo prenotificación interruptiva 398
393. Telefonía para el inmueble asumida por locatario 398
394. Tenencia de fondos suficientes en moneda extranjera 398

XV. - MUTUO (PRÉSTAMO DE CONSUMO)
(arts. 1525 a 1532 CCyC)

395. Contrato financiero de préstamo dinerario 401
396. Mutuario documenta con pagarés las cuotas debidas 403

XVI. - PAGARÉ
(Decreto-ley 5.968/1963 c/Ref.)

397. Cláusulas y formas usuales 405
398. Libramiento de pagaré en dólares con cláusula «sin protesto» 405
399. Libramiento de pagaré en pesos con cláusula «sin protesto» 405
400. Recibo de pagaré, cheque u otro título crediticio para abonar deudas 406

XVII. - PERMUTA INMOBILIARIA
(arts. 1172 a 1175 CCyC)

401. Boleto precontractual inmobiliario para permutar fincas 407

XVIII. - PRECIOS INMOBILIARIOS
Y ADECUACIONES O REAJUSTES
(arts. 1133 a 1136 CCyC)

402. Precio adeudado (saldo) del inmueble con reajuste en suspenso 411
403. Precio adeudado o saldo ante demora en pagar con reajuste en suspenso 412
404. Precio con reajustes simples desechando aumentos acumulativos en suspenso 412
405. Precio del inmueble reajustable inacumulativamente con índice aumentativo o disminuyente en suspenso 413
406. Precio en pesos ($) adeudados equivalentes a monto determinado de moneda extranjera 414
407. Precio reajustable con incrementos acumulativos en suspenso 414
408. Precio restante (saldo) alternativo en dólares o pesos reajustados, a elección del comprador 415

409. Precio restante (saldo) con reajuste bi-índice y acumulativo (opción al cobrar del vendedor) en suspenso 416
410. Precio restante (saldo) del inmueble reajustable acumulativamente, ante demora por vendedor en escriturar aplicable condicionadamente 417

XIX. - PROPIEDAD HORIZONTAL
(arts. 2037 a 2072 CCyC)

411. Reglamento de propiedad horizontal (art. 2056 CCyC) 419
412. Reglamento de propiedad horizontal (adaptado al CCyC) 422
413. Reglamento interno de edificio (Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal <CAPH>) 437
414. Reglamento interno de barrio privado (CADIPH) 441
415. Reglamento interno de barrio privado con instalaciones deportivas (CADIPH) 449

BIBLIOGRAFÍA 459