Compré con boleto y el vendedor no escritura: qué se puede hacer

Checklist · Morcillo, Fernández y Asociados

Documentos que conviene reunir

- ☐ Boleto de compraventa original, con todas sus hojas y firmas.
- ☐ Constancia de fecha cierta del boleto, si se hizo.
- ☐ Comprobantes de cada pago: recibos, transferencias, depósitos.
- ☐ Título del vendedor e informe de dominio actualizado.
- ☐ Constancias de posesión: servicios a nombre del comprador, pagos de impuestos, fotos, mejoras.
- ☐ Comunicaciones con el vendedor en las que se le pidió escriturar.

Controles antes de reclamar

- ☐ Verificar que el vendedor sea el titular registral, o reconstruir la cadena de titulares.
- ☐ Revisar el informe de dominio para identificar embargos, hipotecas y otras restricciones sobre el inmueble.
- ☐ Obtener la información registral sobre inhibiciones y restricciones personales del vendedor.
- ☐ Calcular qué porcentaje del precio se pagó, y si fue antes de cualquier embargo.
- ☐ Ver si el boleto tiene fecha cierta (art. 317): no alcanza con que figure una fecha escrita.
- ☐ Revisar si el comprador cumplió todo lo que debía, o qué le falta para que las contraprestaciones estén cumplidas o aseguradas.

Reclamo

- ☐ Intimar por escrito, con carta documento, a escriturar en un plazo razonable.
- ☐ Si hay negativa o silencio, promover la demanda de escrituración.
- ☐ Si hay riesgo de embargo o venta a terceros, evaluar medidas cautelares.
- ☐ Si el vendedor falleció, identificar a los herederos o iniciar la sucesión.

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.