

## **39 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – MAR DEL PLATA 2015**

### **CONCLUSIONES**

#### **TEMA 12 – COMPRAVENTA**

##### **BOLETO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

###### **- Naturaleza jurídica. Consecuencias prácticas:**

El CCyCN no contiene pronunciamiento expreso al respecto. La doctrina y jurisprudencia precedente, de manera incipiente desde hace medio siglo y en forma contundentemente dominante en las últimas tres décadas, resultó coincidente en señalar que se trataba del contrato de compraventa regulado por los artículos 1323 y siguientes del Código Civil. Buena parte de la doctrina notarial, y en particular la bonaerense, contribuyó a formar esta opinión.

El ordenamiento en vigor permite concluir en el mismo sentido, rechazando la posibilidad de considerarlo una “promesa de celebrar un contrato” (artículo 995, CCyCN), con las derivaciones que ello hubiera implicado.

Los argumentos son variados, destacándose entre ellos: a) su perfecta conformidad con el concepto de contrato que dimana del artículo 957 del CCCN); b) su ubicación normativa dentro del tratamiento del contrato de compraventa, sin referencia alguna en el sector de contratos preliminares; c) la terminología legal, que denomina “vendedor” y “comprador” a las partes del boleto (artículos 1170 y 1171, CCyCN).

La Comisión 4 de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, del 1 al 3 de octubre de 2015, concluyó por unanimidad que el boleto de compraventa no es un contrato preliminar (género que incluye, entre sus especies, a la “promesa de celebrar un contrato”).

Rechazar su naturaleza de “promesa” para afirmar la de “contrato de compraventa” implica diversas consecuencias, vinculadas principalmente al asentimiento y al plazo de vigencia. Ellas son:

A) No es imprescindible, para la validez del boleto de compraventa, la existencia de asentimiento del cónyuge respecto de un inmueble ganancial, ni de asentimiento del cónyuge o del conviviente inscripto respecto de un inmueble que constituya la “vivienda familiar”.

Respecto del inmueble ganancial la conclusión se desprende del artículo 470 del CCCN, que exige el asentimiento para la “promesa” de los actos enunciados, que comprenden, entre otros, “enajenar o gravar: a) bienes registrables...”.

Respecto del inmueble que constituya la “vivienda familiar”, el asentimiento es exigido para “disponer de los derechos” sobre la misma (artículos 456 y 522, CCyCN). El verbo utilizado, que siempre se compadece con la constitución, transmisión o extinción de derechos reales, persuade en

ese sentido. Sin embargo, la norma no determina la naturaleza de los derechos que se disponen, y la imprecisión del texto legal puede dar lugar a controversia. De todos modos, como en la transmisión dominial el asentimiento resultará imprescindible, y la negativa a otorgarlo sin causa suficiente puede ser suplida en sede judicial, la controversia se atenúa considerablemente.

Más allá de las exigencias legales, el otorgamiento de asentimiento al momento de suscribir el boleto de compraventa es altamente conveniente y sus implicancias deben integrar el asesoramiento notarial.

B) El plazo del artículo 995 del CCyCN no es aplicable al boleto de compraventa. Por lo tanto, el término para cumplir con las obligaciones que emergen de él puede ser el que estimen las partes dentro del ámbito de la libertad contractual, y el plazo de prescripción de las acciones para exigir su cumplimiento será de 5 años (artículo 2560, CCyCN), sin perjuicio de los efectos de la posesión del comprador. Su cómputo, conforme los principios generales, comenzará desde el momento del incumplimiento (artículos 871, inciso b, y 2554, CCyCN).

#### **- Oponibilidad del derecho del comprador:**

A) Oponibilidad frente a “terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido”: la situación está prevista en el artículo 1170 del CCyCN. Se concuerda que los recaudos allí señalados para atribuir el triunfo al comprador deben concurrir en su totalidad.

La exigencia del inciso a), en el sentido de contratar con el titular “registral”, debe armonizarse con las previsiones de los artículos 1893 del CCyCN y 2 y 20 del decreto-ley 17.801/1968. En este sentido, las publicidades posesoria y cartular también canalizan la oponibilidad del derecho de dominio del transmitente.

No obstante, el notario, en cumplimiento de las operaciones de ejercicio, debe imponer al comprador de la conveniencia de solicitar la exhibición del título de propiedad del vendedor y de los informes registrales pertinentes para dotar de mejores defensas a su posición jurídica.

B) Oponibilidad frente a otros compradores “que reclama(n) la misma cosa inmueble”: esta colisión se halla receptada en el artículo 756 del CCCN. El triunfo corresponderá, en primer lugar, a quien tenga buena fe. Cabe reiterar, para conformar la buena fe, la conveniencia de la exhibición del título de propiedad del vendedor y de los informes registrales pertinentes.

Si más de uno es de buena fe, el triunfo corresponderá a quien obtenga el resto de los recaudos del artículo. Corresponde interpretar que los distintos requisitos prevalecen en el orden de sus incisos.

C) Oponibilidad frente al concurso o quiebra del vendedor: el artículo 1171 del CCyCN contempla esta situación. Sigue, en líneas generales, lo dispuesto por el antiguo artículo 1185 bis, que el decreto-ley 17.711/1968 incorporó al Código Civil, armonizando su contenido con el vigente artículo 146 de la Ley 24.522, de Concursos y Quiebras. Un considerable sector de la doctrina y jurisprudencia

había añadido, a los recaudos del artículo, la exigencia de encontrarse el comprador en posesión.

**- Registración:**

En consonancia con lo resuelto por el XVII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Vicente López, provincia de Buenos Aires, del 15 al 17 de agosto de 2013, se concuerda en la inconveniencia de la registración de los boletos de compraventa (opinión compartida por 11 votos contra 3) y en la sugerencia de suprimir el inciso d) del artículo 1170 del CCyCN, conservando exclusivamente la publicidad posesoria (postura aprobada por 12 votos, con una abstención).

**- Compra en comisión:**

El artículo 1029 del CCyCN denomina “contrato para persona a designar” a la situación que en la práctica notarial era habitualmente conocida como “compra en comisión”. Según dispone dicha norma, la asunción de efectos por parte de la persona designada se produce con efectos retroactivos a la fecha de la celebración del contrato.

Se señala la relevancia de establecer un plazo para que la persona designada asuma la posición contractual; de lo contrario, el plazo será de 15 días desde la celebración del contrato. Transcurrido el plazo, el vínculo se consolida entre los otorgantes originarios. Vencido el plazo, puede ampliarse en forma expresa o considerárselo ampliado tácitamente por el comportamiento de los contratantes.

**ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

La compraventa inmobiliaria, en cuanto título suficiente para transmitir el dominio, sigue requiriendo escritura pública. Si esta forma no fue respetada, el otorgamiento se considera un contrato por el cual las partes se obligan a otorgarla (artículos 969 y 1018, CCCN).

Las pautas en torno a la cosa no presentan variaciones de impacto notarial respecto al régimen precedente. En cuanto al pago del precio se admite la validez de cualquier procedimiento para determinarlo.

Entre las obligaciones del vendedor se incluyen los gastos atinentes al “estudio del título y sus antecedentes” (artículo 1138, CCyCN), en consonancia con la incorporación de esa actividad como configurante de la buena fe del adquirente para los supuestos de justo título (artículo 1902, CCyCN, extensible a las adquisiciones del “subadquirente” de buena fe y a título oneroso, artículos 392 y 2260, CCyCN).

Los pactos de retroventa y reventa, al aplicar las reglas de la condición resolutoria (artículos 1163 y 1164, CCyCN), configuran supuestos de dominio revocable (arts. 1965, 1967 y 1969, CCyCN), cuyo plazo máximo en materia inmobiliaria es de 5 años (artículo 1167, CCyCN). Si bien el pacto de preferencia tiene el mismo límite máximo temporal (artículo 1167, CCyCN), es controvertido que

ocasiona un dominio revocable (artículos 1165 y 1166, CCyCN).

Debe tenerse en cuenta que el artículo 1124, inciso a), del CCyCN, aplica subsidiariamente las normas de compraventa a ciertos actos jurídicos en los que hay transmisión o constitución onerosa de derechos.

### **PERMUTA**

El permutante vencido en el dominio de la cosa adquirida tiene diversas opciones de saneamiento, entre las que se cuenta la recuperación de la cosa transmitida (artículos 1033 y siguientes y 1174, CCyCN).

Subsiste la posibilidad de permutar cosas futuras (artículos 1007 y 1131, CCyCN, el último aplicable por la remisión del artículo 1175, CCyCN).

### **MUTUO**

El carácter consensual implica la existencia del contrato pese a la falta de entrega (artículo 1525, CCyCN), lo que entre otras circunstancias facilita el otorgamiento de garantías reales (atento los principios de accesoriedad y especialidad en cuanto al crédito).

El mutuario debe devolver la misma cantidad y calidad de lo entregado (artículos 1525 y 1527). Corresponde interpretar que estas disposiciones configuran excepciones a la regla del artículo 765, CCyCN, por lo que se hallan sometidas a ella también las obligaciones de dar dinero en moneda extranjera.

### **COMODATO**

El carácter consensual (artículo 1533, CCyCN) viabiliza su utilización para el “constituto posesorio” (artículos 1892 y 1923, CCyCN), permitiendo que el vendedor continúe ocupando el inmueble luego de la transmisión dominial por el plazo pactado. De esta manera, se desvanece el obstáculo de un sector minoritario de la doctrina, que rechazaba su utilización en base a su naturaleza real.

### **FIANZA**

Los caracteres y la función económica del contrato no sufren alteraciones medulares en los aspectos más vinculados a la función notarial.

Expresamente se consigna que el compromiso de mantener una situación de derecho, como podría ser la titularidad dominial de un inmueble, no es considerado fianza, no obstante lo cual su incumplimiento resulta resarcible (artículo 1582, CCyCN). Esta disposición debe armonizarse con las prohibiciones de enajenar del artículo 1972 del CCyCN.-