

Voces: UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ CONTRATO ~ COMPRAVENTA ~ BOLETO DE COMPRAVENTA ~ INSCRIPCION REGISTRAL ~ DERECHOS PERSONALES ~ PUBLICIDAD ~ PUBLICIDAD REGISTRAL ~ GARANTIA ~ PRIVILEGIOS ~ COSA AJENA

Título: La mal pretendida inscripción del boleto de compraventa, que continúa siendo un derecho personal

Autor: Mariño Galasso, Augusto P.

Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 36

Cita Online: AR/DOC/1098/2015

Sumario: I. Introducción.— II. Boleto de compraventa. Ubicación metodológica.— III. Legislación federal en materia de inscripción de boletos de compraventa.— IV. Art. 1170 inc. d (NCCC).— V. Requisitos.— VI. Efectos de la publicidad registral del boleto de compraventa.— VII. La inscripción del boleto de compraventa ataca a la garantía común sin privilegios.— VIII. El boleto inscripto no constituye un privilegio.— IX. Boleto de compraventa de cosa ajena publicitado registralmente.— X. Conclusiones.— XI. Bibliografía.

I. Introducción

El Nuevo Código Civil y Comercial (NCCC) mantiene la teoría dualista con relación a los derechos personales y reales. En el Libro III trata los derechos personales y en su título II trata específicamente los contratos mientras que a partir del Libro IV trata a los derechos reales, su constitución, modificación, extinción y oponibilidad.

El art. 396 NCCC establece que los actos frente a terceros no tienen efectos excepto los casos previstos por la ley, ratificando el principio de relatividad de los derechos que también se encuentra en el art. 959 NCCC. Los derechos personales solo generan efectos entre las partes y no pueden serle opuestos a terceros, tampoco generan derechos reales hasta tanto no se haga la tradición de la cosa, conforme al art. 750 NCCC y el deudor responde por las deudas contraídas con sus bienes (presentes y futuros) los que funcionan como garantía a todos sus acreedores quirografarios (arts. 242 y 743 NCCC).

Se agrega la figura de la venta de cosa ajena (art. 1132 NCCC) producto de la unificación civil y comercial tomándolo como un contrato válido de acuerdo a las estipulaciones que las partes se hicieron.

Los derechos reales solo pueden ser creados en virtud de ley, y se mantiene el número clausus aunque ampliado (arts. 1884 y 1885 NCCC). La adquisición, transmisión y extinción de los derechos reales, entre vivos en materia inmobiliaria se mantiene invariable continuando con la teoría del título y modo siendo la inscripción de carácter declarativo. El NCCC considera título suficiente al "acto jurídico revestido por las formas establecidas por la ley (en caso de compraventas la escritura pública —art. 1017 NCCC—) que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real" según el art. 1892 NCCC. Es modo suficiente la tradición posesoria para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión, hasta antes de la tradición solo se tiene un derecho a la cosa (jus ad rem) —art. 750 NCCC— con excepción de la traditio brevi manu y la constituto posesorio (art. 1892 NCCC).

La inscripción registral que alude el 1892 NCCC "es modo suficiente... sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos", es decir los automotores por ejemplo, no en materia inmobiliaria.

La inscripción en materia inmobiliaria continua siendo declarativa acorde lo establece el art. 1893 NCCC. La publicidad es suficiente con la inscripción registral.

II. Boleto de compraventa. Ubicación metodológica

El art. 1170 del NCCC está ubicado en el Libro III (de los derechos personales), Título IV (de los contratos en particular), Capítulo I (Compraventa), Sección 8 (Boleto de compraventa). Es tratado como un derecho personal, de carácter relativo, cuyo contenido es una obligación de dar cosa cierta para constituir un derecho real (arts. 750 al 758 NCCC), por lo que estamos en el campo de los derechos patrimoniales personales y no en el campo de los derechos reales que se ejercen por la posesión. Es un contrato nominal (art. 1170 NCCC), bilateral comutativo, consensual de carácter oneroso que conlleva obligaciones recíprocas: por parte del vendedor, que es deudor en el otorgamiento de la escritura, en la entrega de la cosa debiendo hacerla tradición de la cosa para constituir el dominio e inscribir la escritura o título para su oponibilidad, y por parte del comprador que es acreedor de la prestación del deudor y simultáneamente sujeto pasivo en una obligación de dar una suma de dinero. Hasta tanto no se produzcan estos efectos el acreedor-comprador no tiene ningún derecho sobre la cosa, por más que se le haya hecho tradición posesoria de la misma, solo tiene un jus ad rem, es decir solo tiene un crédito y recién cuando se cumpla con el título, modo suficiente y la inscripción del mismo, adquiere un jus in rem, es decir se convierte en dueño de la cosa.

III. Legislación federal en materia de inscripción de boletos de compraventa

El nuevo Código Civil y Comercial no deroga la ley registral 17.801, la que permanece vigente y no legisla sobre la inscripción o no de los boletos.- La potestad de legislar sobre inscripción de los mencionados contratos

se mantiene en cabeza del Congreso Nacional, por lo que solamente una ley nacional podría hacerlo, solo se pueden inscribir los boletos que las leyes especiales lo autorizan, ley 14.005 y ley de prehorizontalidad 19.724.

La inscripción de boletos siempre es una excepción al sistema de derechos reales y debe ser previsto por ley especial, que justifiquen su real necesidad, ya que portan derechos personales.

La existencia de normativas que autoricen la inscripción de boletos de compraventas emanadas por jurisdicciones locales o por normas de jerarquía inferior, podrían ser tachadas de inconstitucionales, por violar normas de carácter federal.

IV. Art. 1170 inc. d (NCCC)

"Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre terceros que hayan trabado cautelar sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó el veinticinco por ciento (25%) del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral o posesoria".

El art. 1170 se inspiró en el fallo de La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza en "Ongaro de Minni, y otros en: Minni, Miguel A. y otro en: Gómez, H. c. Grzona, J. C.", 06/12/1991. [\(1\)](#) De acuerdo a este fallo la publicidad posesoria del boleto otorga una certidumbre con relación a la fecha de la existencia del boleto y del hecho.

El art. 1170 debe analizarse en conjunto con el art. 756 NCCC que establece en caso de concurrencia de varios acreedores sobre bienes inmuebles lo siguiente: Si varios acreedores reclaman la misma cosa inmueble prometida por el deudor, son todos de buena fe y a título oneroso, tiene mejor derecho: a) el que tiene emplazamiento registral y tradición; b) el que ha recibido la tradición; c) el que tiene emplazamiento registral precedente; d) en los demás supuestos, el que tiene título de fecha cierta anterior.

V. Requisitos

La prioridad establecida en el art. 1170 NCCC es solo para compradores de buena fe de un boleto de compraventa, acreedores de una obligación de dar para constituir derechos reales a título de compraventa y no para cualquier contrato que tenga por objeto una obligación de dar cosa cierta para constituir un derecho real, es decir no se aplicaría a convenios de adjudicación por disolución de sociedad conyugal, convenios de adjudicación y disolución de condominio, boletos o promesas de permuta, dación en pago, etc. los que estarían amparados por el art. 756 NCCC.

Entendemos que sería aplicable para acreedores quirografarios: que hayan trabado una medida cautelar y por el otro lado un comprador-acreedor de buena fe por boleto de compraventa que haya obtenido publicidad suficiente (sea esta posesoria o registral) tendría prioridad en su crédito este último.

Sólo se aplicaría a un conflicto entre acreedores quirografarios. El boleto de compraventa no está dentro de los privilegios establecidos en el NCCC, y el boleto no es más que un derecho personal a la satisfacción del crédito (quirografario) que conlleva.

VI. Efectos de la publicidad registral del boleto de compraventa

Los registros de la propiedad inmueble publicitan documentos portantes de derechos reales (art. 2° de la ley 17.801) para su oponibilidad.

La inscripción del boleto de compraventa es solo una publicidad noticia de la existencia de un derecho personal, que lleva consigo mismo el germen de su extinción, y no de un derecho real ni de la existencia de la posesión como tal.

Dicha publicidad de corte personal, ya que no se publicita ningún documento que constituya, transmita o extinga algún derecho real, trae acarreado una simple prioridad que deberá el juez apreciar con el resto de las pruebas quién tendrá el mejor derecho a ser cobrado entre diversos créditos quirografarios.

La mera inscripción del boleto de compraventa no incluye la publicidad posesoria, que sigue siendo un hecho (art. 1909 y ss. NCCC), que habrá que comprobar para no generar falsas prioridades.- La inscripción no genera ninguna ventaja ya que la posesión siempre habrá que corroborarla este o no publicitado el boleto y justamente será la posesión la que indicara la preferencia, ya que demostrará la existencia y la preeminencia del crédito a la escrituración y la mutación real del inmueble por sobre otro crédito en conflicto.

A su vez la inscripción de boletos de compraventas facilitará simulaciones o fraudes a los acreedores por la simple registración del boleto.

En un sistema dual de derechos personales y reales, no puede darse validez a un derecho personal inscripto con tintes de derecho real, pues acarrea confusión e incertidumbre. Para eso existe el sistema de los derechos reales, para proteger al derecho de propiedad adquirido por medio de un contrato de compraventa utilizando las medidas de seguridad del sistema (título suficiente portante en escritura pública, modo suficiente e inscripción

declarativa para su oponibilidad) caso contrario el derecho adquirido será un crédito más entre otros. La inscripción del boleto de compraventa solo constituye una prueba más a favor del juez que tenga que dilucidar quien tendría el mejor derecho entre los diversos derechos subjetivos en colisión.

VII. La inscripción del boleto de compraventa ataca a la garantía común sin privilegios

La (jerarquización e) inscripción de boletos de compraventa en el registro de la propiedad inmueble afecta directamente la garantía común a todos los acreedores del deudor formada por todos sus bienes presentes y futuros, establecida en los arts. 242 y 743 NCCC al establecer que los acreedores pueden ejecutar estos bienes en posición igualitaria, excepto que exista causa legal de preferencia.

El boleto de compraventa inscripto genera una cognoscibilidad del patrimonio del comprador por boleto, ya que si bien en términos de derechos reales el inmueble adquirido por boleto aún no es dueño del mismo, pero en términos constitucionales dicho derecho creditorio forma parte de su derecho a la propiedad, es decir constituye la garantía común a los acreedores (art. 743 NCCC). Por lo general solamente las partes conocen la existencia de un contrato y no así el resto de la comunidad pero si publicitamos los boletos de compraventa, los acreedores tomarían noticia de dicho crédito susceptible de ejecución ya que el crédito anoticiado funcionaría como "bien futuro" y por lo tanto sería garantía suficiente del resto de los acreedores. Así una misma propiedad inmueble podría ser atacada por los acreedores del titular registral (por ser un bien presente de este vendedor por boleto y acreedor de una suma de dinero en la relación contractual) y también podría embargarse "el bien futuro" del comprador por boleto y deudor de la compra, anoticiado en el registro como derecho en expectativa a que se otorgue la respectiva escritura traslativa de dominio o bien los acreedores de este deudor podrían subrogarse en dicho boleto y generar el ingreso al patrimonio del comprador remiso en el boleto a no escriturar. Podrían entablarse diversos conflictos entre los acreedores del vendedor por boleto y los acreedores del comprador por boleto o entre los acreedores del vendedor por boleto y el comprador por boleto, que lejos de traer certidumbre jurídica a las relaciones económicas anoticiadas, generaría una inseguridad jurídica y económica difícil de dilucidar, pues entrarían en conflicto acreedores de distintas personas sobre un mismo bien afectando la certidumbre que debería dar un registro inmobiliario sobre el patrimonio de las personas titulares de bienes.

La inscripción de boletos produciría una suerte de "confusión de patrimonios", ya que no se estaría en condiciones de saber con exactitud la suerte de una traba de una medida cautelar, ya que dos sujetos podrían ser pasibles de ser legitimados pasivos sobre un mismo bien cuya propiedad es excluyente y en virtud de ello un crédito podría tener prioridad sobre otro dependiendo quien resulte ser el verdadero titular del bien que constituye la garantía a los acreedores.

El boleto de compraventa inscripto, al ser un contrato con derechos personales, puede ser rescindido, anulado, o extinguirse por un medio anormal y transformarse en una indemnización por daños y perjuicios a favor del comprador, es decir al ser un derecho personal inscripto el mismo es de carácter temporario y no permanente como los derechos reales lo que conlleva a una incertidumbre lógica sobre la existencia del mismo.

VIII. El boleto inscripto no constituye un privilegio

El art. 2573 NCCC define los privilegios como la calidad que corresponde a un crédito a ser pagado con preferencia a otro. La preferencia que alude el art. 743 NCCC debe ser analizada con la preferencia aludida en el presente artículo.

Los privilegios son creados por ley (art. 2574 NCCC) y no por voluntad de las partes como sería el caso de un contrato de compraventa que genera una obligación de dar para constituir derechos reales.

Dentro de los privilegios especiales establecidos en el art. 2582 del NCCC no se encuentra enumerado el boleto de compraventa.

Por último el art. 2581 establece que los "Los acreedores sin privilegio concurren a prorrata entre sí, excepto disposición expresa en contrario de este Código".

El art. 1170 no constituye una preferencia ni un privilegio sino una simple prioridad.-Si el legislador hubiera querido incluir al boleto de compraventa con tal ventaja lo hubiese hecho en forma expresa y solamente dio un parámetro interpretativo de cómo evaluar un conflicto entre acreedores quirografarios.

IX. Boleto de compraventa de cosa ajena publicitado registralmente

Hay que analizar con especial cuidado si los incisos del art. 1170 NCCC son alternativos, disyuntivos o conjuntivos, pues traería consecuencias distintas. El NCCC prevé la venta de cosa ajena (arts. 1132 y 1885 NCCC), y en caso de que sean de interpretación disyuntiva y alternativa perfectamente podría darse la publicidad de un boleto de compraventa de cosa ajena válido ya que no sería requisito conjuntivo la presencia del inc. a), que establece que el comprador debió contratar con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos, y podría cumplir en forma alternativa otros incisos y así quedar registrado. Dicho boleto de compraventa con vocación registral quedaría de esta forma publicitado suficientemente, lo que acarrearía una incertidumbre máxima pudiendo darse una prioridad sobre un patrimonio inexistente o dicho de otro modo excluyendo a acreedores quirografarios en virtud de la publicidad de un contrato válido sobre patrimonio ajeno. Todo lo que lleva a la

conclusión de que la inscripción de boletos trae incertidumbre jurídica atacando de lleno la seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario.

X. Conclusiones

1) El boleto de compraventa atribuye un derecho personal, de carácter relativo, cuyo contenido es una obligación de dar cosa cierta para constituir un derecho real.

2) La inscripción siempre es una excepción al sistema de derechos reales previsto por ley especial federal.

3) La inscripción del boleto de compraventa es solo una publicidad noticia de la existencia de un derecho personal, que lleva consigo mismo el germen de su extinción, y no de un derecho real ni de la existencia de la posesión como tal. La mera inscripción del boleto de compraventa no incluye la publicidad posesoria, que sigue siendo un hecho.

4) El art. 1170 del proyecto no constituye una preferencia ni un privilegio sino una simple prioridad que da un parámetro interpretativo de cómo evaluar un conflicto entre acreedores quirografarios.

5) La inscripción de boletos de compraventa en el registro de la propiedad inmueble afecta directamente la garantía común a todos los acreedores del deudor, al vulnerar la garantía que los acreedores tienen de poder ejecutar estos bienes en posición igualitaria, excepto que exista causa legal de preferencia.

6) La inscripción de boletos produciría una suerte de "confusión de patrimonios" de diversos deudores sobre un mismo bien lo que conlleva a una incertidumbre lógica para la contratación inmobiliaria.

XI. Bibliografía

VENTURA, Gabriel B., "El boleto de compraventa frente al embargo del vendedor", nota a fallo Cámara Nacional y Comercial Sala D, 3/8/2011, autos "Ladislá Ximena A. c. Círculo de Inversores de Ahorro para fines determinados s/ordinario.

MOISSET DE ESPANÉS, Luis y FUSTER, Gabriel A. ¿Resulta aplicable el artículo 1185 del Código Civil en materia de ejecuciones individuales?, Abeledo Perrot, 2010.

PUERTA DE CHACÓN, Alicia, "Publicidad posesoria y publicidad registral", La ley 15/02/2012, La Ley 2012-A, 953.

SABENE, Sebastián E., "Primeras reflexiones sobre la publicidad registral e inmobiliaria en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012. 22/11/2012. Cita MJ-DOC-6078-AR/MJD6078.

BORDA, Alejandro, "La Compraventa en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012", Cita RC y S 2013-II, 14.

PADILLA, Rodrigo, "Publicidad posesoria y registral". LL NOA 2011 (noviembre), 1029.

DTR 10/2012, RPI de la Provincia de Buenos Aires.

(1) La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza en "Ongaro de Minni, y otros en: Minni, Miguel A. y otro en: Gómez, H. c. Grzona, J. C.", 06/12/1991, LA LEY 1992-B, 160, ED 147, 437, DJ 1992-1, 1093, AR/JUR/1234/1991.