

## TRABAJO FINAL DE GRADO (TFG)



**“El Boleto de compraventa en la adquisición de inmuebles.**

**Implicancia jurídica de la publicidad”**

OSCAR DANIEL ZAETA

ABOGACIA

AÑO: 2016

## **Resumen**

La idea que guía al presente trabajo de investigación es la de abordar algunas cuestiones atinentes al boleto de compraventa que se encuentran discutidas en la actualidad. El boleto de compraventa es un instrumento por el cual se busca la transferencia de un bien, pero que sin embargo, en lo que respecta a bienes inmuebles, no logra su cometido por no cumplir con los requisitos exigidos para la transferencia de inmuebles por el Código Civil. Si bien el boleto de compraventa no logra su cometido de transferir la propiedad, si otorga al comprador por boleto y poseedor de ciertos derechos. En esta investigación el énfasis se puso en dilucidar lo relativo a la oponibilidad del boleto de compraventa con respecto a terceros. Se cuestionó sin embargo, la conveniencia de la publicidad registral sobre la publicidad posesoria, analizando las distintas situaciones que pueden tener lugar, llegando a la conclusión que el sistema imperante se debe mantener, pero con algunas modificaciones en lo relativo a la inscripción del boleto de compraventa en el Registro.

## **Abstract**

The main idea of this research work is to address some issues pertaining to the private preliminary sale agreement which are currently under discussion. The private preliminary sale agreement is an instrument which seeks to transfer an asset (in the current work real estate assets) although it does not reach its objective for not meeting the requirements of the Civil Code for the transfer of such properties. Although the private preliminary sale agreement does not reach the objective of transferring the property, it does guarantee to the buyer certain rights. In this research the focus was on elucidating the effectiveness of the preliminary sale agreement with respect to third parties. However, it is hereby questioned the preference of registration publicity over possessory publicity, analyzing the different situations that can occur, leading to the conclusion that the prevailing system should be maintained, but some changes regarding the registration of the preliminary sale agreement must take place.

## Índice

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Resumen .....                                                                          | 2  |
| Abstract .....                                                                         | 2  |
| Introducción .....                                                                     | 5  |
| Presentación del problema de investigación .....                                       | 7  |
| Objetivos generales y específicos .....                                                | 9  |
| Objetivo general: .....                                                                | 9  |
| Objetivos específicos: .....                                                           | 9  |
| Antecedentes .....                                                                     | 11 |
| <br>                                                                                   |    |
| Capítulo I.....                                                                        | 15 |
| 1.- Boleto de Compraventa.....                                                         | 15 |
| 1.2.- Distintas teorías.....                                                           | 19 |
| 1.2.1.- Boleto como precontrato.....                                                   | 20 |
| 1.2.2.- Boleto como contrato definitivo .....                                          | 21 |
| <br>                                                                                   |    |
| Capítulo II .....                                                                      | 24 |
| 1.- Derechos derivados de la adquisición por boleto de compraventa .....               | 24 |
| 1.1.- Posesión legítima .....                                                          | 24 |
| 1.2.- Obligación de escriturar .....                                                   | 26 |
| 1.3.- Oponibilidad frente al concurso y la quiebra .....                               | 27 |
| 1.4.- Oponibilidad entre el vendedor titular registral y el comprador por boleto ..... | 29 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.5.- Ventas sucesivas – otro acreedor por boleto.....                | 29 |
| Capitulo III .....                                                    | 32 |
| 1.- Sobre la publicidad .....                                         | 32 |
| 2.- Las cuatro posibilidades en materia de sistemas registrales ..... | 32 |
| 3.- El título y el modo.....                                          | 34 |
| 4.- La inscripción registral .....                                    | 35 |
| 5.- Publicidad extra-registral. Sobre la publicidad posesoria.....    | 37 |
| 6.- Publicidad registral y proyecto de reforma .....                  | 41 |
| Conclusión.....                                                       | 45 |
| BIBLIOGRAFÍA.....                                                     | 50 |

## Introducción

El boleto de compraventa originariamente no era más que un contrato preliminar a la compraventa, carecía en sí de un requisito esencial de forma, y no causaba una obligación de dar, sino de hacer, quedando concluido como un contrato en que las partes se habían obligado a hacer escritura pública, no otorgaba entonces derecho real alguno. En este primer momento, el boleto de compraventa no gozaba del beneficio de encontrarse regulado en el Código Civil.

No obstante esto, su utilización cada vez más común en la vida de la actividad económica obligó a la sanción de la ley 14.005, que ampara a los compradores por boleto de compraventa de inmuebles en lotes. Posteriormente tuvo lugar la reforma al Código Civil efectuada por la ley 17.711, y entre los cambios sustanciales que dicha reforma trajo consigo, estaba la nueva redacción del artículo 2.355 que añadió un párrafo por medio del cual establecía como legítima “la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”. Asimismo se agregó el artículo 1.185 bis que torna oponibles los boletos de compraventa de inmuebles con respecto al concurso y la quiebra del vendedor, y la Ley nacional 19.724 que estableció la posibilidad en determinados supuestos, de la oponibilidad a terceros de boletos de compraventa anotados en el Registro de la Propiedad Inmuebles.

Por último cabe agregar que el proyecto de reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, contempla en los arts. 1170 y 1171 la posibilidad de registración del boleto de compraventa para su eventual oponibilidad. El art. 1170, en el inc. d) indica que la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

La finalidad del presente trabajo es desentrañar la dicotomía que se plantea en los nuevos artículos del Proyecto de Código Civil y Comercial, publicidad registral versus publicidad posesoria en relación al boleto de compraventa de inmuebles, una dicotomía que en alguna medida ya existe y que en la práctica se puede ver constantemente. La idea que guía a la presente investigación es la de analizar y tomar posición sobre la conveniencia de uno y otro tipo de publicidad a los fines de la oponibilidad de los derechos, desentrañando qué derechos otorga la publicidad tanto registral como posesoria. Para esto es necesario explicar la situación actual con respecto al tema de los boletos de compraventa y la adquisición dominial.

La compraventa de inmuebles a través de boleto, si bien no es la forma que ordena el Código Civil para concretar el negocio jurídico, sí es una forma que normalmente el común de la gente utiliza, lo que genera complicaciones luego al nivel de la práctica jurídica, puesto que dicho negocio no cuenta con las formalidades exigidas por el Código Civil para ese tipo de actos.

## Presentación del problema de investigación

**Problema de investigación:** ¿Es condición la publicidad registral del boleto de compraventa para su eventual oponibilidad?

**Breve descripción del contenido:** El proyecto de reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, contempla en los arts. 1170 y 1171 que regulan al Boleto de Compraventa, la posibilidad de su registración para su eventual oponibilidad. El art. 1170, en el inc. d) indica que la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

Para su oponibilidad tanto respecto de terceros como respecto de eventuales concursos o quiebras, y como uno de sus requisitos es prácticamente unánime en doctrina y jurisprudencia, el requisito de la entrega de la posesión, que se convierte en publicidad suficiente a estos efectos.

Si consideramos suficiente dicha publicidad, ¿es necesario regular en la legislación de fondo, la registración de cualquier tipo de boleto de compraventa inmobiliario? La oponibilidad nace en la registración de esas adquisiciones o transmisiones, mientras, no lo serán. Respecto de la publicidad registral, la doctrina en alguna oportunidad ha preguntado ¿Qué publicitan los Registros Inmobiliarios?

La doctrina civilista y la jurisprudencia mayoritaria afirman que en el régimen actual subsiste la "publicidad posesoria" del Código Civil juntamente con la "publicidad registral", sin que la incorporación de esta haya desplazado a la primera. Esta postura considera que ambos tipos de publicidad, material y formal, se complementan y que, en la generalidad de los casos, coincide la realidad del registro con la realidad extra registral.

Es de destacar la utilidad de la publicidad posesoria para el adquirente por Boleto de Compraventa con posesión y fecha cierta, ¿pero la registral? ¿Colisionaría con algún otro derecho? Por los efectos del impulso por costumbre, y no obstante el formalismo impuesto, especialmente con relación a bienes inmuebles, las personas han puesto mucha fe en el boleto de compraventa, lo cual no pudo ser desoído (art. 1198 del Código Civil) y ha impulsado a darle cada vez mas cabida y efectos, debiendo aceptar, los jueces, que el boleto de compraventa, excedía por completo, por la costumbre, los efectos limitados que les habían otorgado.

De acuerdo a las distintas posiciones jurisprudenciales podemos decir:

La posesión de un inmueble adquirido de buena fe por boleto de compraventa y respecto del que se pagó la totalidad del precio pactado importa un verdadero dominio sobre la cosa, oponible no sólo al vendedor y sus sucesores sino también a terceros. Ello aun cuando el dominio resulte imperfecto por la falta de escritura e inscripción.

Por lo que a modo de pregunta investigo: ¿Qué efectos busca el legislador al investir al boleto de compraventa con publicidad registral? ¿Es necesaria la publicidad registral?

## Objetivos generales y específicos

### Objetivo general:

Analizar la conveniencia del sistema de publicidad posesoria frente al de publicidad registral con respecto a la oponibilidad de los derechos que otorga al comprador el boleto de compraventa de inmuebles. Analizar asimismo los derechos oponibles a terceros que otorga al comprador, el boleto de compraventa de inmuebles.

### Objetivos específicos:

- ❖ Destacar la creciente incidencia de la conclusión de boletos de compraventa de inmuebles en la actualidad.
- ❖ Describir los derechos que otorga la formalización de una compraventa de inmueble a través de boleto.
- ❖ Explicar el alcance jurídico de la oponibilidad de una situación jurídica.
- ❖ Identificar la normativa atinente al boleto de compraventa.
- ❖ Identificar los vacíos legales en relación a la regulación del boleto de compraventa de inmuebles y a la normativa registral.
- ❖ Analizar y comparar la publicidad registral y la publicidad posesoria.

❖ Analizar comparativamente las ventajas y desventajas de la publicidad registral y la publicidad posesoria con especial referencia a los derechos que otorga una y otra.

❖ Analizar las modificaciones propuestas por el Proyecto de reforma del Código Civil Argentino, en torno a la recepción del instituto boleto de compraventa.

❖ Analizar los distintos *leading cases* que resolvieron cuestiones atinentes a los derechos que posee el comprador por boleto de compraventa.

## Antecedentes

El Código Civil argentino reguló la compraventa como un contrato que produce la obligación de transferir, pero que de ninguna manera transmite por sí sólo la propiedad de un inmueble. Es clara a estos efectos la redacción del art. 1323 C.C. *“Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”*. Más aún, para la transmisión de la propiedad el contrato de compraventa debería reunir determinados requisitos de forma regulados por los artículos 1184 y 1185.

En lo que respecta al boleto de compraventa, cabe decir que el mismo, originariamente no era más que un contrato preliminar a la compraventa, ya que carecía de un requisito esencial de forma, y no causaba una obligación de dar, sino de hacer, quedando concluido como un contrato en que las partes se habían obligado a hacer escritura pública y ante cuyo incumplimiento solo devenía una obligación de indemnizar los daños que se hubieran causado (Lorenzetti 1999, p. 331).

Asimismo el boleto de compraventa no otorgaba ningún derecho real, cuanto mucho podía entenderse que aquel que tenía algo en virtud de un boleto era un simple tenedor (Lorenzetti 1999, p. 332). Sin embargo, la práctica en la actividad económica fue inclinándose cada vez más por la utilización del boleto de compraventa como instrumento para la adquisición de propiedades inmuebles, el problema consistía en que la conclusión de un boleto de compraventa no otorgaba mayores derechos al comprador, ya que era un simple contrato que no estaba siquiera regulado expresamente por el Código Civil.

No obstante, conciente de la práctica y la costumbre en que se había convertido la utilización del boleto de compraventa, se sancionó la ley 14.005, ante la necesidad de tutelar a los compradores por boleto de compraventa de inmuebles en lotes y pago en cuotas, que veían desamparados sus derechos ante la eventual adquisición por medio del ya referido instrumento.

En la misma línea, y con la intención de otorgar derechos al comprador por boleto, en la reforma efectuada por la ley 17.711 el legislador realizó algunos cambios en el Código Civil, otorgándole un nuevo cúmulo de prerrogativas a los adquirentes por boleto de compraventa, entre ellos, el nuevo artículo 2355 que añadió un párrafo por medio del cual establecía como legítima *“la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”*. Si bien dicho párrafo no está exento de aireadas críticas, la realidad es que los tribunales en reiteradas oportunidades se han hecho eco de las palabras de dicho artículo para otorgar derechos al poseedor que los es por la transmisión con causa en un boleto de compraventa.

Más aún y en el mismo sentido garantista, la incorporación del artículo 1185 bis que expresa:

Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio.

Se puede decir que esta incorporación otorgó carácter de oponible ante ciertas situaciones y la posibilidad de requerir la escrituración, derecho con que no contaba hasta la fecha. Con posterioridad, la ley nacional 19.724 de Prehorizontalidad reguló, entre otras cosas, la posibilidad de oponibilidad a terceros de los boletos de compraventa anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A raíz de esta evolución legislativa se fueron creando diferentes posiciones interpretativas en relación a los derechos que otorga el boleto de compraventa, ya que de la redacción del Código Civil no siempre es claro de qué manera se articulan algunas disposiciones.

Un tema que ha sido materia de desarrollo por la doctrina es el referido a su oponibilidad, los estudiosos han ido creado un catálogo de situaciones en donde se preguntan por la solución acertada en caso de encontrarse un boleto de compraventa con otra institución de derecho, así y solo a modo de ejemplo, entre otros supuestos han listado el siguiente repertorio de posibles situaciones: oponibilidad del boleto a los acreedores hipotecarios; oponibilidad del boleto al acreedor anticresista o al retentor; oponibilidad del boleto al locatario; oponibilidad del boleto a los acreedores privilegiados y quirografarios; oponibilidad del boleto al vendedor; oponibilidad al embargante (Fazio de Bello, 1984, p. 165-172).<sup>1</sup>

Vale la pena plantear en este momento y a la luz de las nuevas disposiciones del Proyecto de Código Civil, si es necesaria para la oponibilidad en algún supuesto la publicidad registral o resulta suficiente la publicidad posesoria.

Es interesante ver de que manera adquieren plena eficacia las disposiciones del Código Civil que otorgan derechos al comprador por boleto de compraventa, ya que la legislación no es clara al respecto, hay visiblemente una fragmentación legislativa en materia registral, lo que lo vuelve engorroso, creando cierta incertidumbre jurídica. Aparecen como consecuencia los siguientes interrogantes: ¿Es necesario registrar el boleto de compraventa para que se torne oponible? ¿Cuál es el efecto jurídico de la publicidad que le otorga la registración? ¿En qué casos deben y/o pueden registrarse los boletos de compraventa? El texto del nuevo Proyecto de Código no diferencia entre compradores de lotes, de prehorizontalidad o cualquier otro adquirente con lo

---

<sup>1</sup> Ver en similar sentido Lorenzetti (1999), p. 343-349.

que entenderíamos que ampararía cualquier compra, lo que genera otra incógnita, ¿debería uniformarse la normativa registral para facilitar la inscripción de cualquier boleto de compraventa a los fines del nuevo artículo del Código Civil para permitir la publicidad registral? Son estas, algunas de los interrogantes que necesitan una respuesta en lo sucesivo.

Con respecto a estos nuevos problemas que se fueron apareciendo en relación a la prioridad u oponibilidad de algunos derechos por sobre otros, la jurisprudencia fue dando respuestas, muestra clara de esto es el fallo “Ongaro de Minni, y otros en: Minni, Miguel A. y otro en: Gómez, H. c. Grzona, J. C” de la Corte Suprema de Justicia de Mendoza, en donde se resolvió sobre el derecho que le asiste a aquel que poseyendo por boleto de compraventa logró la inscripción registral, con respecto a los terceros embargantes. Este es uno de los leading cases y uno de los casos emblemáticos a analizar puesto que una corte suprema de una provincia dio solución a una de las cuestiones que más controversias suscitaban hasta el momento.

Queda decir que resulta de vital interés la lectura y análisis de la redacción utilizada en el nuevo Proyecto de Código Civil por cuanto de la interpretación que se le dé a sus artículos, podría lograrse zanjar viejas diferencias o plantear nuevos conflictos, sin embargo es a simple vista un pequeño triunfo para el adquirente por boleto de compraventa, puesto que en alguna medida se le reconoce su derecho a oponer su situación a otros interesados y se le da prioridad siempre que haya cumplido con algunos requisitos. Cualquiera sea la interpretación que merezca y sin importar si dicho proyecto es aprobado o no, vemos claramente que en lo que respecta a la oponibilidad del boleto de compraventa, todavía hay mucho para resolver.

## Capítulo I

El boleto de compraventa es una figura de uso cotidiano, se puede sostener que se ha transformado en una suerte de costumbre en los negocios inmobiliarios y consiste en la celebración previa de un instrumento con anterioridad a materializar la compraventa inmobiliaria. Este instrumento previo es el boleto de compraventa.

Muchas son las razones que pueden esgrimirse en relación al uso del instrumento, de común que quizás dos sean las de mayor peso. Muchas son las cuestiones que pueden llevar a tomar la decisión de optar por el boleto, deudas por tributos que pueda presentar la propiedad, la finalidad de liberarse de impuestos ante la AFIP por tratarse de la sustitución de la única vivienda (art. 14 ley 23905), consultas, planos y otras cuestiones que imposibilitan la celebración del contrato de compraventa, permuta, etc. en el instante mismo de tomada la decisión de compra. Asimismo, deben agregarse que los mismos trámites notariales y registrales previos, cuando no la confección de planos de mensura, unión o subdivisión; autorizaciones administrativas o judiciales, según los casos, insumen un tiempo considerable que va desde una semana hasta varios meses (Ventura, 2013, p. 1-2).

Por estas razones y otras tantas más que pudieran existir, la gente realiza la compraventa a través del boleto privilegiando este instrumento por sobre la escritura pública, sin embargo cabe preguntarse por esta figura, ¿qué es el boleto de compraventa?

### **1.- Boleto de Compraventa**

En una primera aproximación la pregunta debe contestarse de la siguiente manera: el boleto de compraventa, ante todo es un contrato en el sentido del Código Civil, si bien ya se observará en detalle y se podrá advertir que no es cualquier clase de contrato, sí para una primera aproximación puede decirse que goza de los caracteres de los contratos, y así el art. 1137 C.C. define el contrato de la siguiente manera: *“Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”*. El boleto de compraventa, como se podrá ver más adelante, no es ajeno a estas características, es básicamente eso, un contrato a través del cual una persona se obliga a comprar algo y otra a pagar un precio por la cosa. Posteriormente en esta investigación se podrá advertir la discusión sobre su carácter de contrato definitivo o preliminar, que tanto ha dividido a la doctrina, pero no puede negarse que goce de las características propias de un contrato.

Ahora bien, como la idea del presente es ceñirse sobre el boleto de compraventa aplicado a la adquisición inmobiliaria, hay que establecer el ámbito de aplicación del boleto. Para esto es necesario determinar, qué derechos de las partes se buscan reglar a través de la firma del boleto. Es así que hay que buscar dentro del ámbito de los contratos especiales regulados dentro del Código Civil, el que se adecua a la operatoria que se pretende perfeccionar a través del boleto de compraventa, y es claro entonces, que es inevitable referirse a la compraventa.

El boleto de compraventa es, si se quiere, un fenómeno anómalo, es una forma de exteriorizar el acto de la compraventa, pero que no ha reunido todos los requisitos necesarios, es la exteriorización de un acto a través del cual se pretende comprar una cosa, sin embargo, lo discutido es, en el caso de los inmuebles, si cumple con su cometido. Esto será motivo de un análisis pormenorizado, pero es en esta etapa necesario afirmar que es un instrumento privado por medio del cual se busca realizar un acto jurídico de compraventa.

El artículo referido a la compraventa establece lo siguiente: *“Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”* (art. 1323 C.C.). Es entonces la compraventa un contrato en el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a dar un precio por dicha cosa, participa así el boleto de compraventa, también de las características del contrato de compraventa, por cuanto el boleto de compraventa inmobiliario no es otra cosa, es un instrumento por medio del cual una persona, se obliga a dar la propiedad de un inmueble a otra a cambio de un precio.

Lo cierto aquí es que por medio del boleto de compraventa se busca esa finalidad, la de comprar y vender una cosa. La diferencia radica en que, en el supuesto más usual para el que se utiliza al boleto de compraventa, es decir, para la compraventa de bienes inmuebles otros artículos del Código Civil generan un escollo difícil de sortear, y es ese el supuesto que se analizará a lo largo del presente trabajo, puesto que es allí donde las preguntas asoman y son más las dudas que las certezas, incluso en la actualidad.

Retomando, se dijo que el boleto de compraventa busca la misma finalidad que la compraventa, es decir lograr en última instancia la transferencia de una cosa a retribución del pago de un precio en dinero. Pues bien, ¿cuál es la dificultad en el ámbito de la compraventa de inmuebles?

Es necesario remitirse al sistema del título y modo que rige en la Argentina, y también la incidencia que tuvo la reforma de la ley 17.711. El sistema del título y modo es originario en nuestro Código Civil; sin embargo, la reforma de 1968 modificó el art. 1184 C.C. que en su enunciado originario establecía lo siguiente:

Deben ser hechos en escritura pública, bajo pena de nulidad, con excepción de los que fueren celebrados en subasta pública: 1 - Los contratos que tuviesen por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, usufructo o alguna obligación o gravamen sobre los mismos o traspaso de derecho reales sobre inmuebles de otro (...).

Sin embargo, la nueva redacción del artículo 1184 del Código Civil reza lo siguiente:

Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1º Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro (...).

Tal cual es posible advertir, la modificación efectuada por la ley 17.711 eliminó la pena de nulidad con la que se sancionaba al contrato sobre bienes inmuebles que fuera celebrado bajo la forma de instrumento privado. El sistema originario del Código Civil era complementado a su vez por el art. 1185 C.C.<sup>2</sup> por el cual, no se lo consideraba como un verdadero contrato de compraventa inmobiliaria, sino simplemente como un `contrato inconcluso´ que debía complementarse o instrumentarse a través del otorgamiento de la escritura pública. Resulta muy gráfico el artículo en cuanto establece que *“no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.”* (Art. 1185) (Villanustre, 2001, p. 2-3).

---

<sup>2</sup> El artículo 1185 estipula: “Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.”

La modificación provocada por la reforma al Código Civil, reformuló el planteo originario quitándole el sentido que tenía, por lo tanto, ahora no puede afirmarse categóricamente la invalidez del instrumento privado por medio del cual se realizó un acto de transferencia sobre un inmueble. No es posible afirmar tampoco que se encuentra realizado tal cual la ley lo exige, porque no sería cierto, pero ya no es un contrato nulo, quizás es verdad que no tiene todas las formalidades exigidas, pero se podría aseverar que posee la validez necesaria para tornar válido al negocio jurídico. En otras palabras, ilustra Villanustre (2001):

[1] la contratación inmobiliaria bajo instrumento privado es válida en nuestro sistema creando obligaciones recíprocas entre las partes, las cuales deben cumplirse sin hesitación alguna. Ciertamente que en este aspecto la reforma no hizo más que plasmar la realidad vívida en nuestra sociedad, así como en nuestra jurisprudencia, que habían reconocido la validez de la contratación inmobiliaria bajo venta privada, mandando cumplir las obligaciones emergentes de tales contratos (p. 3).

## **1.2.- Distintas teorías**

No puede obviarse el tratamiento de las distintas posiciones que se han generado con respecto al boleto de compraventa. Si bien en cierta medida se ha visto zanjado por la jurisprudencia más reciente, siguen existiendo disquisiciones doctrinarias que señalan su carácter de pre contrato.

### 1.2.1.- Boleto como precontrato

Esta posición sostenida por algunos autores<sup>3</sup> afirma que el boleto de compraventa es un contrato que presupone la existencia de un futuro contrato, es decir, hace las veces de un contrato preliminar, por medio del cual las partes se obligan a formalizar un contrato ulterior (Spota, 2009, p. 87). El artículo 1185 C.C. señala que cuando un contrato deba ser hecho en escritura pública y fuese realizado por instrumento particular, dicho contrato no es definitivo, no quedando concluido como tal “mientras la escritura pública no se halle firmada”, quedando las partes obligadas a otorgar la correspondiente escritura pública.<sup>4</sup>

Siguiendo al mismo autor, se puede establecer que existe además en este caso, en la compraventa, un segundo contrato, o contrato de cumplimiento, que tienen como finalidad el otorgar la escritura pública, pagar el precio y si la venta es al contado, efectuar la tradición de la cosa. Se puede sostener así, que escritura pública, pago del precio, tradición de la cosa -sin perjuicio, en su caso de la inscripción registral-, son objetos del contrato de segundo grado o contrato de cumplimiento. (Spota, 2009, p. 88)

El boleto de compraventa como ya se dijo, implica que se perfeccionó un contrato preliminar de compraventa con el consentimiento de las partes. La forma no obsta a que resulte consensual (art. 1140). Sin embargo, tratándose de un inmueble, la ley exige una forma probatoria, no constitutiva, pero exige esa forma.

---

<sup>3</sup> Se seguirá a Spota entre otros autores de la talla que sostienen dicha postura. En una línea de pensamiento similar es posible encontrar a Edmundo Gatti y Jorge Alterini, quienes en la obra Prehorizontalidad y boleto de compraventa, sostienen esta postura, quizás no en los mismos términos que Spota, pero en esencia lo consideran como un precontrato.

<sup>4</sup> El artículo 1.185 C.C. establece lo siguiente: “*Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.*”

Según esta postura, el comprador no adquiere el dominio del inmueble si no se otorga la escritura pública, si no se verifica la tradición y – frente a los terceros – si no se inscribe el título traslativo del dominio en el Registro de la Propiedad. La transmisión del dominio, o condominio exige el título y el modo. Sin embargo, el contrato surge pleno con la forma legal, aunque se perfecciona con el solo consentimiento y resulta oponible frente a terceros con la inscripción registral (Spota, 2009, p. 89)

De acuerdo con esta tesis, el contrato de primer grado, o “boleto”, no está hecho de acuerdo al requisito exigido por el art. 1184 inc. 1, es decir, no existe la escritura pública traslativa del dominio, sin embargo, dicho contrato de primer grado, o boleto de compraventa, autoriza a exigir tal escritura pública, así como los demás actos tendientes al cumplimiento de la obligación asumida en el contrato. Pero es sólo con el contrato de segundo grado, o de ejecución, que se alcanza el objeto-fin de la convención, es decir, la mutación del dominio o del condominio con eficacia *erga omnes*, frente a todo tercero (Spota, 2009, p. 89).

### **1.2.2.- Boleto como contrato definitivo<sup>5</sup>**

Existe otra posición que encuentra recepción doctrinaria y jurisprudencial, sobre la cual se podría decir que es hoy la posición mayoritaria que entiende que no existen dos etapas, es decir, que el boleto de compraventa sea un contrato preliminar y necesite de otro contrato posterior, ni que el consentimiento se deba prestar dos veces para perfeccionar el contrato de compraventa. Esta posición asevera que el consentimiento es uno solo y se encuentra direccionado a expresar la voluntad de cambio del dominio de la cosa. Es así que el boleto es un contrato de compraventa

---

<sup>5</sup> Posición defendida entre otros por Morello, A, Boleto de compraventa inmobiliaria, La Plata, 1965, Bustamante Alsina, El boleto de compraventa inmobiliario y su oponibilidad al concurso o quiebra del vendedor, el ll. 131-1275, en Lorenzetti, 2004, p. 349.

completo y perfecto y que contiene la promesa de escriturar. El efecto que tiene esta situación es que el contrato de compraventa privado no es considerado formal *ad solemnitatem* sino *ad probationem*, y en consecuencia la falta de escritura pública no afecta la validez del mismo (Lorenzetti, 2004, p. 349-350).

Cabe afirmar entonces, que el boleto de compraventa, según esta tesis es un contrato definitivo que provoca la obligación de entregar la cosa y pagar el precio, y no exclusivamente la de hacer escritura pública, tal cual lo exigiría el artículo 1185 C.C. Citando a Stiglitz (1998) quien comparte esta posición, es posible afirmar que *“La promesa de venta o boleto de compraventa inmobiliaria no constituye un contrato preliminar, sino un genuino contrato de compraventa, en firme, definitivo y perfecto como tal.”* (p. 402).

Si bien no comparte la posición, la profesora Mariani de Vidal (1971), explica de manera sencilla la posición, expresa así la autora: que según esta posición el boleto de compraventa configura un contrato de compraventa definitivo y perfecto y, en consecuencia, la escritura pública no hace a la formación del vínculo sino solamente a su prueba. Es el acuerdo de las partes respecto de la cosa y el precio la que vale como compraventa desde la firma del boleto. Así, las partes han, efectiva y perfectamente, comprado y vendido y no prometido comprar y vender; las partes que firman el boleto tienen "in mente" el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el boleto —entrega de la cosa y pago del precio— y no única y exclusivamente la de escriturar. En consecuencia en el acto de la escritura las partes no necesitan reiterar su consentimiento para comprar o vender, ya que lo habrían prestado válidamente al suscribir el boleto, sino lo que hacen es prestar su concurso para la realización de un acto exigido por el ordenamiento jurídico para dotar de certeza y seguridad en interés común a esta compraventa, que ya se encontraba perfeccionada con la suscripción del boleto (Mariani de Vidal, 1971, p. 2-

3).

En consecuencia, habiendo ya compraventa y no solo un contrato por medio del cual se obligan a formalizar otro contrato definitivo, las partes podrían demandar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del boleto, y no sólo la de escriturar. Afirma así Mariani de Vidal (1971), que surge de esta situación que: *“al no ser preciso reiterar el consentimiento ya prestado, en caso de contienda judicial, condenado el vendedor a escriturar, en caso de incumplimiento, el acto material de la suscripción de la escritura podría ser ejecutado por el juez (...)”* (p. 3).

## Capítulo II

### 1.- Derechos derivados de la adquisición por boleto de compraventa

Cabe preguntarse entonces por los derechos que otorga el boleto de compraventa, ya que si bien se puede decir que es un contrato que produce efectos en las relaciones jurídicas, todavía no se ha visto cual es el alcance de los derechos que brinda, o bien preguntarse sobre los efectos que produce el perfeccionamiento de la compraventa a través del boleto de compraventa.

Si se sigue a la posición mayoritaria de la doctrina y la jurisprudencia, que es el criterio que se seguirá, se puede sostener que el boleto, al ser un contrato de cambio genera como principal obligación la de entregar la cosa contra el pago del precio, ya que básicamente significa un acto de disposición onerosa a través de la cual el comprador da el inmueble al vendedor quien entrega el precio pactado por la cosa.

#### 1.1.- Posesión legítima

Puede preguntarse el deudor a qué se hace referencia con la terminología de posesión legítima. Es necesario partir del artículo específico del Código Civil que regula este derecho o esta atribución a favor del comprador a través de boleto de compraventa al que se le ha hecho tradición de la cosa; el referido artículo es el 2355, el que cambió su redacción introducida por la ley 17.711, cuya reforma añadió un párrafo segundo que establece lo siguiente: *“Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”*.

Ahora bien, ¿cuál es la correcta interpretación que cabe acordarle al segundo párrafo del

mencionado artículo? Una reconocida doctrina ha estipulado que en realidad el esquema planteado por Vélez no varía en gran medida. El artículo establece que la posesión se considera legítima, esta doctrina entiende que no debe asimilarse por esto a la posesión que proviene del boleto a la posesión legítima constitutiva del ejercicio de un derecho real. Lo que debe entenderse en realidad es que la adquisición de la posesión es legítima, pero no en sí la posesión, es decir, legítima la forma de adquirir la posesión pero no le da el mismo carácter a la posesión que la que puede tener el comprador a través de título y modo suficiente. En palabra de los autores Alterini y Gatti (2009) el nuevo texto en realidad debe interpretarse de la siguiente manera:

La ley 17.711 considera legítima "la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa", y no califica como legítima a la posesión adquirida. Al considerarse como legítima la adquisición, no se innova en lo más mínimo, porque aun antes de la Reforma era ésa la tesis que según nuestra construcción interpretaba rectamente al Cód. Civil. En efecto, cuando la posesión es otorgada por el dueño en virtud de un boleto de compraventa, la adquisición es legítima (conforme a derecho), no obstante no ser legítima la posesión adquirida, por no constituir el ejercicio de un derecho real (p. 7).

Sin embargo, con independencia de la interpretación que se le dé al artículo, queda el obstáculo del art. 4009 del Código Civil que señala que: "El vicio de forma en el título de adquisición hace presumir la mala fe del poseedor". La pregunta en concreto es, ¿cómo se puede salvar esa mala fe? Bien, entonces cabe percibir que lo que ha provocado la reforma, ha sido transformar al poseedor de inmueble con boleto de compraventa, de poseedor ilegítimo de mala fe a poseedor ilegítimo de buena fe (Fognini, 2013, p. 1).

## **1.2.- Obligación de escriturar**

Como se dijo el boleto de compraventa genera la obligación de escriturar para una de las partes, por consiguiente, el derecho de la parte que pago el precio a que se escribire en su favor. Ya que la escritura pública es la forma requerida para este tipo de contratos, el vendedor se obliga a asumir esta carga. Suscripto el boleto de compraventa se genera entonces esta obligación de escriturar, obligación que pesa sobre ambas partes y que puede ser pura y simple o encontrarse sometida a un plazo suficiente para el cumplimiento de la misma, que se configurará entonces en la manera de condición suspensiva, y hasta tanto venza no se podrá exigir la escrituración (Lorenzetti, 2004, p. 363-364).

Jurídicamente la justificación de esta obligación de hacer se encuentra plasmada en el artículo 1187 C.C., que expresa que la obligación de que habla el art. 1185 (es decir, de la obligación de escriturar los instrumentos privados que deban ser hechos por escritura), es juzgada como una obligación de hacer pudiendo ser la parte incumplidora demandada a dichos efectos, logrando que el juez escribire en caso de renuencia del deudor.

La obligación de que habla el artículo 1185 será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

Por lo expuesto y teniendo en cuenta que el boleto de compraventa es un contrato perfecto para producir los efectos propios del acto jurídico compraventa, habiéndose hecho la tradición de la cosa vendida, tiene el comprador el derecho real de dominio sobre la misma, y ese dominio que no es pleno (art. 2507) sino un dominio imperfecto necesita para integrarse del auxilio de la escritura pública y la inscripción registral (art.1184 inc. 1, 2505 Cód. Civil), de ahí entonces que resulta legítima la pretensión esgrimida del actor (art. 1198 del Cód.

Civil y 1185 del Cód. Civil), tal como fuera receptada por el operador de primera instancia (CCivComPergamino, *Riera, Alberto Ariel c. Nasi, Luis Mario s/ escrituración*. La Ley Online, AR/JUR/56239/2011).

Surge, para el comprador (aquí, el actor) el derecho no sólo a lograr la escrituración del inmueble como debida instrumentación del título al dominio, lo que constituye el objeto de este juicio, sino también a que se le haga entrega de la cosa (...) En el sub exámine, la obligación de escrituración pesa por igual sobre ambos contratantes de modo que bien pudo Godoy accionar como lo hizo y de tal modo vehicular su reproche dado que, encontrándose igualmente habilitado para ello por haber cumplido su parte (boleto agregado a la demanda, en especial fs. 12, cláusula 2ª) fue quien impulsó judicialmente el acto en el que estaba igualmente interesado, claro está, con la interpelación previa suficiente (cfr. fs. 12 vta. cláusula 5ª; cartas documento de fs. 25/29) pues puede considerarse en mora al demandado Potin mientras haya sido requerido o recibido la citación notarial pertinente (doctr. art. 509 del Cód. Civil; cfr. SCBA, Ac. 2565/90; esta Cámara, RSD-224-01, fº 817) (C1aCivComSanNicolas, *Godoy, Ricardo c. Potin, Daniel Alfredo y otro/a s/cumplimiento de contrato*, LLBA2012 (agosto), 807, AR/JUR/25506/2012).

### **1.3.- Oponibilidad frente al concurso y la quiebra**

Otro de los derechos que otorga el boleto de compraventa inmobiliaria y que ha sido expresamente contemplado por el Código Civil, es el referido a la oposición con respecto al concurso o la quiebra. Es decir, el adquirente por boleto contemplado en el art. 1185 bis C.C. que habiendo pagado un porcentaje del precio pactado, puede oponer el boleto al proceso concursal. Así el art. referido señala lo siguiente:

Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio (art. 1185 C.C.)

Este art. 1185 bis exige como requisitos los siguientes: a) la existencia de buena fe del adquirente, lo cual implica que el boleto de compraventa debe haber sido celebrado sin los vicios de simulación o fraude; b) que el adquirente haya abonado el 25% del precio; c) que dicho boleto tenga fecha cierta anterior a la declaración del concurso o la quiebra, para poder serle oponible al concurso o la quiebra de quien haya vendido el inmueble en cuestión; y finalmente, d) la no exigencia de publicidad alguna, ni posesoria ni registral, es decir que no exige la tradición ni la registración (Rocco, 2009, p. 216-217).

A su vez, el mencionado artículo encuentra correlación en la Ley de Concursos y Quiebras, la cual en su artículo 146 regula la misma situación, con iguales efectos, haciendo que el sistema de derecho sea congruente.<sup>6</sup>

El art. 146, párrafo segundo, LCQ, dispone que los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el veinticinco por ciento del precio (25%) y que el Juez debe disponer, en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente (...) El pago del 25 % del precio al cual aluden el art. 146 de la LCQ y el art. 1185 bis del Cód. Civil, debe haber sido efectuado por el comprador antes de la falencia del vendedor, haya mediado, o no, por parte del ahora fallido la entrega de la posesión del inmueble vendido a aquél (CNCom, SalaA, *Toullier, Juan*, La Ley Online AR/JUR/65303/2009).

---

<sup>6</sup> El artículo 146 LCQ párrafo segundo, establece lo siguiente: “Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) del precio. El juez deberá disponer en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente. El comprador podrá cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador fuere a plazo deberá constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.”

#### **1.4.- Oponibilidad entre el vendedor titular registral y el comprador por boleto**

Existe la posibilidad de un conflicto entre el vendedor titular registral del bien inmueble, y el comprador por boleto de compraventa. Es decir, si el promitente por boleto es el dueño del inmueble y ha existido un principio de ejecución en la venta, materializada a través de la entrega de la posesión, ese intercambio de voluntades será la que regulará los derechos y obligaciones de los contratantes. En consecuencia, el vendedor y titular registral del bien, será titular de las acciones reales pero que sólo podrá dirigir contra terceros, no así contra el poseedor por boleto, desde que la tutela de los respectivos intereses en juego queda reservada a las acciones personales (Alterini y Gatti, 2009, p. 9).

#### **1.5.- Ventas sucesivas – otro acreedor por boleto**

Al no ser registrable el boleto de compraventa, es decir, como no se encuentra legislada la posibilidad de ser inscripta en el registro de la propiedad con fines de publicidad, es que puede suceder que el titular registral enajene dos veces a través de boleto, por lo cual habrá dos ventas sobre el mismo inmueble, esta situación encuentra solución ya que el poseedor por boleto al que se le ha hecho tradición de la cosa prima por sobre el comprador por boleto que no tiene la posesión, ya que la publicidad existe, no es registral sino posesoria, y es causa suficiente para oponer el acto al nuevo comprador. Está claro que el comprador debe ser de buena fe para que pueda tener la posibilidad de oponer su derecho al titular de otro boleto, y el derecho que detenta el comprador por boleto que tiene la posesión puede articularse incluso ante el que hubiera obtenido escritura traslativa de dominio sin posesión.

En este sentido, no solo el art. 2355 C.C., ya referido, sino los artículos 594<sup>7</sup> y 3269<sup>8</sup> C.C., regulan indirectamente dicha situación. Así, el primero de los artículos establece que cuando el deudor hace tradición de una cosa inmueble a otro con el fin de transferirla, el acreedor no tendrá derecho contra terceros que desconozcan esta obligación previa del deudor, pero sí contra los que hayan sabido de su existencia y a sabiendas la hayan ignorado. Por su parte, el último de los artículos mencionados soluciona el problema de ventas sucesivas estableciendo que será preferida en la ejecución del contrato aquella de las personas que haya sido puesta en posesión de la cosa en primer lugar, aún cuando las otras posean títulos de fecha anterior (Mariani de Vidal, 1971, p. 11).

A fin de que proceda la ejecución forzada "in natura" de una prestación de dar es menester -sin defecto de que no concurran otras limitaciones- que la cosa sustrato da esa "conducta debida" esté en posesión del deudor. Si existen dos boletos sucesivos sin que se entregare la posesión a ninguno de los adquirentes se dará prevalencia a quien tenga un título anterior, pero si se hizo tradición posesoria a favor de uno de ellos, tal circunstancia dirime la prelación con independencia de la fecha del título que puedan ostentar los acreedores, siempre que el receptor de la cosa ignorara la existencia del boleto de venta anterior -doct. art. 594 del Código Civil (CNCiv, SalaD, *León, Marcelo c. Leibman, Salomon*, La Ley Online AR/JUR/4407/1982).

Esta doctrina fue ratificada por el mismo tribunal al poco tiempo in re `Domínguez Ignacio c/ Rodríguez de Calabrese Della´ 26/5/77 (ED 76-426): `Habiéndose prometido en venta el mismo inmueble, sucesivamente, a dos personas distintas, en el supuesto de

---

<sup>7</sup> El art. 594: "si la cosa fuere inmueble y el deudor hiciese tradición de ella a otro con el fin de transferirle el dominio, el acreedor no tendrá derecho contra terceros que hubiesen ignorado la obligación precedente del deudor; pero sí contra los que sabiéndola hubiesen tomado posesión de la cosa"

<sup>8</sup> Y el art. 3269: "Cuando una persona ha contratado en diversas épocas con varias personas la obligación de transmitirles sus derechos sobre una misma cosa, la persona que primero ha sido puesta en posesión de la cosa, es preferida en la ejecución del contrato a las otras, aunque su título sea más reciente, con tal que haya tenido buena fe, cuando la cosa le fue entregada"

conurrencia de boleto de compraventa con escritura pública de compraventa, si se hizo tradición posesoria, otorgándose posesión a uno solo -sea el beneficiario del boleto o el de la escritura- será el poseedor quien triunfará, salvo que sea de mala fe. Esta postura que da particular relevancia a la posesión del titular por boleto cuando se enfrenta con un comprador por escritura, no debe variar, antes bien es todavía más concluyente, si concurren distintos boletos´...(y poniéndonos -como mera hipótesis- en el supuesto más favorable al actor, en relación a su invocada obtención traditiva de la posesión, la siguiente conclusión que también priva a su pretensión de fundamento ): Tratándose de ventas sucesivas a personas distintas, si ambas fueron puestas en posesión del inmueble, la colisión de intereses se definirá en favor de la primera que fue puesta en posesión y en tanto no pueda imputársele mala fe (conocimiento de la previa obligación del autor, postura que se asienta en la doctrina de los arts. 2701, 3269 y aún del art. 594 cód. civil)´ (CCivyComJunin, *Mirassou, Horacio César María c. D'alfonso Juan Carlos*, LLBA2009 (setiembre), 891, AR/JUR/13297/2009).

## **Capítulo III**

En lo que respecta al capítulo precedente y que da base al presente planteo, puede sostenerse que ha sido posible observar los derechos que otorga el boleto de compraventa, gran parte de los efectos que produce tienen que ver con la oponibilidad del boleto con respecto a otros sujetos. Ahora bien, interesa aquí analizar porque se genera esa oponibilidad, que es lo que la permite.

Y es así que resulta imperioso analizar la publicidad de los actos jurídicos, eso que le permite al acto ser notorio ocasionando que los terceros no puedan sostener que desconocían su existencia.

### **1.- Sobre la publicidad**

Resulta un eje en el presente trabajo lo referido a la publicidad, si bien ya fuera reseñado de manera indirecta cuales son los derechos que atribuye la publicidad posesoria, es necesario hacer expresa mención a la publicidad posesoria y registral como modos de hacer oponible un derecho a tercero. Para esto primero es necesario saber cuando se produce la mutación jurídica real del bien, para dilucidar luego, que sistema hemos adoptado y cuando la mutación resulta oponible.

### **2.- Las cuatro posibilidades en materia de sistemas registrales**

Se puede afirmar que en nuestro sistema para lograr una mutación jurídico real en el ámbito inmobiliario resulta necesario el título suficiente, entendiendo por tal a la escritura pública

y a un modo suficiente, la tradición, que se complementa con la inscripción registral del título en cuestión para darle plena oponibilidad. Sin embargo, en un análisis particularizado surgen algunas complicaciones en la materia.

Así es que puede hablarse de cuatro grandes sistemas, a saber: el consensualista; del título y el modo; del consensualismo mitigado; y del título y modo imperfecto.

Dependiendo el sistema en que se enrole se puede estar hablando de una o de dos causas fuente de la mutación real. La posición que entiende que existe un sólo hecho productor -una causa-, se identifica con el sistema consensualista. Esto implica que con el sólo consentimiento de las partes, la sola fuerza del contrato, basta para producir la mutación real. Como consecuencia de esta posición, no se establecen distingos visibles entre los derechos reales y personales.

En la posición opuesta se sostiene que hacen falta dos causas o bien, dos hechos productores para que opere esta mutación jurídico real del bien. Esta posición es de la teoría del título y el modo. Por tal se entiende que la causa mediata de la mutación real constituye su "título" (vg. compraventa); y la segunda causa, la inmediata, el "modo". Por lo tanto, puede afirmarse que para este sistema, el solo consentimiento no es suficiente para producir la mencionada mutación, sino que es necesario otro acto, el modo. Dicho modo puede ser tanto la tradición como la inscripción registral.

Como se anticipó, existen sistemas intermedios, se habló recientemente sólo de los extremos, pero existe de la primigenia tesis consensualista, una versión morigerada, es decir, la tesis del consensualismo mitigado, por medio de la cual el sólo consentimiento expresado en el contrato (título) es suficiente para producir la mutación real, pero no produce efectos respecto de todo el universo de sujetos, para que produzca efectos respecto de todos es necesaria la inscripción en el Registro.

Finalmente, esta la teoría del título y el modo imperfecto, la cual estipula que con el título más el modo -tradición- se produce la mutación real, pero el efecto se produce sólo frente a algunas personas. Para que produzca efectos respecto de todos hace falta la pertinente inscripción. Es decir, para este sistema la mutación del derecho real se produce con el título y el modo, pero se perfecciona con la inscripción de la adquisición o transmisión de derechos reales, se dice que se perfecciona porque se supone que la mutación real tiene lugar antes de la inscripción.<sup>9</sup>

Como se dijo al principio del acápite, el legislador adoptó como sistema general<sup>10</sup> la teoría del título y el modo, resultando la escritura pública, el título, y la traditio posesoria, el modo.

### **3.- El título y el modo**

El título puede tener como puede advertirse de una correcta lectura del Código Civil, 3 acepciones. Así, como condición de una persona, calidad o situación; como título instrumento (en sentido material), tal como se refiere, vg. el art. 1434 del Código Civil. Y finalmente, como ya se explicó con anterioridad, como título en sentido sustancial, lo cual equivale a "causa", es decir, el negocio jurídico que sirve de soporte y fundamento al acto traditorio.

Este último significado, mantiene su existencia dentro del campo volitivo, sin perjuicio de la forma, y significa la razón de ser del desplazamiento o emplazamiento patrimonial. El modo por su parte, se encuentra en el campo de los hechos, y es la exteriorización de la modificación operada en el patrimonio de los titulares, frente a la comunidad. El título determina el cambio y el

---

<sup>9</sup> López de Zavalía, F. L. (1983). Curso introductorio al Derecho Registral. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía, p. 255).

<sup>10</sup> El sistema no se aplica a las hipotecas, para las cuales el Código regulo en base al ya explicitado consensualismo mitigado (ver art. 3135 C.C.)

modo lo produce la realidad social y por ello se relaciona íntimamente con la publicidad y, con tal presupuesto, con la oponibilidad y la eficacia de los derechos reales. Por otra parte, “se entiende por modo el acto o hecho al cual la ley atribuye el efecto de materializar el desplazamiento patrimonial determinado por el título” (Musto, 1989, p. 159).

Al respecto Vélez Sarsfield fue contundente prescribiendo en el art. 577 que: *"Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real"*.

#### **4.- La inscripción registral**

La inscripción puede tener distintas funciones en orden a los efectos jurídicos a producir. Así es posible encontrar: a) una registralidad constitutiva, es decir, la inscripción es constitutiva cuando a raíz de ella se produce recién la mutación real, recién nace, se modifica o se extingue el derecho real, dentro del Registro (es decir, el derecho real recién existe cuando es registrado)<sup>11</sup>; b) registralidad o inscripción declarativa, es decir, cuando el derecho real nace fuera del Registro y este le añade un plus, que puede ser por ejemplo, de oponibilidad (el acceso al registro declara una realidad extra-registral preexistente).

De un análisis más profundo surge que la inscripción declarativa puede tener eficacia convalidante (como sucede en España) o corroboradora (tal cual lo es en Francia y Argentina). Se puede advertir que nuestro sistema no cuenta con un sistema registral convalidatorio, sino meramente corroborador. En igual sentido se encuentra el art. 4 de la ley 17.801 al establecer que: *"La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes"*.

---

<sup>11</sup> López de Zavalía, F. L. (1983). Curso introductorio al Derecho Registral. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía, p. 308-309.

Ahora bien, es necesario entender cómo juega la registración en la teoría del título y el modo antes explicitada. Como ya se dijo, la ley 17.711 vino a modificar el sistema de mutación jurídica real diseñado por Vélez Sarsfield, agregando como requisito la inscripción de las operaciones traslaticias del dominio real en los correspondientes Registros a fines de darle plena oponibilidad o, blindar contra terceros la transacción, dándole así publicidad registral lo que proporciona a la venta de efectos respecto de terceros. Funcionando así la inscripción registral como un mecanismo de complementación del modo, tanto así que para que el acto traslativo se encuentre perfeccionado necesita de la registración. Esto queda más claro al remitirse al contenido del art 2505 del Código Civil:

La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

Sin embargo, a pesar de ver que al “modo” originario se le indexó la obligación de registrar para darle publicidad y hacerlo oponible, es necesaria respecto de las partes la tradición, sin ésta el derecho real no existe, pero respecto de terceros es necesaria la inscripción, aún cuando no haya modo, es decir tradición. Por lo cual respecto de terceros se vuelve más importante la publicidad registral que la publicidad que proporciona la posesión, tanto así que puede haber una mutación real registral sin tradición efectiva, aún cuando el Código Civil requiera la tradición como un requisito indispensable para que exista la mutación del derecho real y la realidad de las cosas sea que el sistema registral tiene carácter meramente declarativo.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Expresa López de Zavalía que “no entra dentro de la función calificadora del Registro el examinar si se ha cumplido la tradición” (López de Zavalía, F. L. (1983). Curso introductorio al Derecho Registral. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía, p. 258).

Cabe concluir entonces, que del sistema puro del título y el modo concebido originariamente por Vélez Sarsfield, se pasó a un sistema del título y modo imperfecto. Ello no empece a que la tradición sea requisito para la constitución del derecho real en cuestión, sin embargo, para que surta efectos respecto de todos, es necesaria la inscripción del título en el Registro pertinente. Esto tiene clara incidencia en lo que respecta al boleto de compraventa, en donde como se verá, la publicidad es la que dimana de la posesión, así, teniendo en miras que la registralidad es un requisito casi ineludible, es posible advertir el desamparo en que se encuentra el comprador por boleto a pesar de su posesión.

#### **5.- Publicidad extra-registral. Sobre la publicidad posesoria**

Es necesario interrogarse sobre la existencia de una publicidad que no dimana del Registro, a lo cual es clara una respuesta afirmativa. Es importante tener en claro, que antes de la publicidad que puede proporcionar el Registro, o bien la inscripción registral, primero existirá, con respecto al modo requerido, una publicidad que tendrá como presupuesto la efectiva posesión sobre el inmueble, es decir, una publicidad extra registral o por fuera del registro.

Extra registralmente también es posible encontrar una publicidad que opera sin la inscripción registral, puede decirse que es ficticia, un ejemplo de esto se puede observar con respecto al escribano y los testigos intervinientes en un acto, ya que sin que el acto se haya registrado se considera para ellos, y para las partes, publicitado.

Ahora bien, la pregunta que cabe hacerse es con respecto a la existencia de una publicidad posesoria. Al respecto hay que referir al sistema ideado por Vélez Sarsfield. El Código Civil y la regulación que en el mismo es posible advertir, le otorga a la posesión una función muy importante dentro del esquema de los derechos reales. De hecho, incluso es posible afirmar que la

posesión en el sistema del Código Civil, tiene una doble función, y así, por un lado tiene la función de ser un "modo" constitutivo del derecho real y por el otro, como ya se puede advertir, principalmente del análisis de los fallos jurisprudenciales, como publicidad del mismo, es decir, como forma de hacer pública la existencia de un derecho real.

A modo de ejemplo de la jurisprudencia:

En atención a lo expuesto, consideré en el citado pronunciamiento, que en situaciones especiales, en las cuales se tiene por acreditada la venta del inmueble, el pago del precio como así también el ejercicio de la posesión de manera pública y pacífica, resulta ajustado a derecho concluir, en que la publicidad posesoria debe preferirse a la publicidad registral, por constituir un hecho del que emergen derechos oponibles a terceros (CApel Civ. y Com. 4a Nom. de Córdoba, 03/05/2006, Citibank NA c. Paz de la Torre, José M. y otro, LLC 2006 , 1072).

Un importante fallo de la Corte Suprema de Justicia de Mendoza describió la situación, explicando de manera gráfica los pormenores entre publicidad registral y posesoria, así resolvió de manera completa a ciertos interrogantes adoptando como propias conclusiones doctrinarias y jurisprudenciales:

En tal sentido se dijo en la comisión núm. 4º del 2º Encuentro de Abogados Civilistas (Santa Fe, 1988): "No obstante reconocerse la superioridad técnica de la publicidad registral en materia inmobiliaria, con relación a la publicidad posesoria, deba destacarse que la posesión constituye la exteriorización de una situación jurídica real, de innegable transcendencia publicitaria, cuando se aprecia no desde el punto de vista fugaz de la tradición sino ejercida y prolongada en el tiempo durante el lapso razonable". (Ver comentario de estas recomendaciones en Andorno, Luis O., "Vigencia de la publicidad posesoria en materia de derechos reales", Zeus, t. 50 D-193) [...] También a nivel jurisprudencial se ha sostenido en

un fallo de la sala C de la CNCiv. que el poseedor que adquirió con boleto prevalece sobre el comprador que tiene escritura pública, de fecha anterior al boleto, pero que a quien no se le transmitió posesión (LA LEY, 1977-A, 317). El criterio ha sido seguido por la sala F: "En el conflicto entre la oponibilidad del derecho que asiste al adquirente por boleto que cuenta con posesión, frente al adquirente por escritura que no ha recibido la tradición, debe prevalecer el poseedor por boleto porque el propietario se ha desprendido de la posesión del inmueble y el promitente de compra (por boleto) la ha adquirido legítimamente, en virtud de un título suficiente para producir adquisición posesoria (13/11/90, Seminara, José M c. Carballal José y otro LA LEY, 1991-C, 349, ED, 15/8/91, fallo núm. 43.567; del mismo tribunal, fallo del 18/3/86, LA LEY, 1986-D, 236, con nota laudatoria de Causse, Jorge., "Contenido y prueba de las formas legales en la tradición posesoria" conf. conclusiones de la comisión núm. 3 del 1º Encuentro de Abogados civilistas, Santa Fe, 1987). A idéntica solución debe llegarse cuando entran en conflicto dos adquirentes por boleto; uno con posesión y otro sin ella [...]

Comparto esta solución, pues los derechos en conflicto están estrechamente vinculados a la posesión; consecuentemente, mal puede un comprador por escritura pública invocar buena fe si no le hicieron tradición, justamente porque había otro que la detentaba. (Ver conclusiones de las VII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, formuladas demasiado ampliamente: "Cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo siempre que sea de buena fe". Aún así, esta solución ha merecido importantes críticas de la doctrina; ver Capón Filas, Mario J., y Etchevers, Pedro, "La publicidad registral en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil", ED, 98-829) (Supr. Corte de Just. de Mendoza, 06/12/1991, Ongaro de Minni, y otros en: Minni, Miguel A. y otro en: Gómez, H. c. Grzona, J. C., LA LEY 1992-B, 160 • ED 147, 437 • DJ 1992-1, 1093).

Sin perjuicio de lo que se pueda afirmar en base a lo que la jurisprudencia deja entrever, lo cierto es que luego de la reforma del art. 2505 del Código Civil y de la posterior sanción de la ley 17.801<sup>13</sup> esta afirmación que se acaba de realizar no es pacífica. Y es así por cuanto existen algunas posiciones que sostienen que dicha función de publicidad que originariamente estaba en cabeza de la tradición, ahora pesa sobre el Registro. A la vez, existe otra parte de la doctrina que pregona que aún hoy la posesión (adquirida por medio de la traditio) tiene esa función publicitaria, lo que podría generar un conflicto de publicidades: un enfrentamiento de un titular con posesión y otro con registración (Padilla, 2011, p. 4).

Es complicada la interpretación de la normativa por cuanto la realidad es que resulta necesaria la registración de los instrumentos públicos, y eventual y excepcional la inscripción de boletos de compraventa, por cuanto la realidad es que la ley nombra al boleto de compraventa como registrable, como se dijo de manera excepcional. Así, en palabras de Abreut de Begher (2012), en definitiva, la inscripción del boleto de compraventa se encuentra previsto en el art. 2 de la ley 17.801 en cuanto establece que "para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, se inscribirán o anotarán los siguientes documentos:...c) los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales (...) para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente" (p. 5). Así, salvo excepcionalmente, el boleto de compraventa no será inscripto en el Registro.

---

<sup>13</sup> Y en relación a esto, es importante señalar el contenido del artículo 2 de la ley 17.801, el cual establece lo siguiente: "De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2.505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. Referencias Normativas: Código Civil Art.2505, Código Civil Art.3135".

## **6.- Publicidad registral y proyecto de reforma**

Es de vital importancia para el presente análisis referirse al Proyecto de Ley de Reforma, Actualización y Unificación del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>14</sup> (el Proyecto de Reforma). La innovación de este proyecto con respecto a la adquisición de los derechos reales radica que la adquisición derivada por actos entre vivos de derechos reales requerirá como hasta ahora, la concurrencia de título y modo suficientes. Sin embargo, el cambio se advierte con respecto al modo suficiente en relación a algunos bienes registrables, principalmente los bienes automotores, en donde se modifica la función de publicidad de los registros tornándolo de un efecto constitutivo.

Sin embargo, en lo que respecta al título y el modo suficiente para los bienes inmuebles, la realidad no ha variado. Cabe aclarar al respecto, que en realidad, la idea originaria de la Comisión para la elaboración del Proyecto de ley de reforma, actualización y unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación<sup>15</sup> (en adelante, la Comisión) fue la de actualizar y tecnificar el sistema, sustituyendo la tradición posesoria por la inscripción registral como modo suficiente para los bienes registrables abandonando en consecuencia la teoría del título y el modo del sistema romano. Por lo tanto, originariamente, en el Anteproyecto se propuso la siguiente redacción:

La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real, requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tenga por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir

---

<sup>14</sup> Creado por decreto presidencial 191 del 23/2/2011.

<sup>15</sup> A través del decreto 191/2011 del 23 de Febrero de 2011 se creó la Comisión integrada por los doctores Ricardo Luis Lorenzetti, Elena Highton de Nolasco y Aída Kemelmajer de Carlucci, a quienes nos encargó el cometido de redactar el “Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación”

derechos reales sobre cosas no registrables. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente.

La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables. La inscripción registral del título es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas no registrables cuando el tipo del derecho así lo requiera. Para que los títulos y modos sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Sexto.<sup>16</sup>

Conforme surge del texto del Anteproyecto, en un primer momento se pensó en sustituir el sistema de tradición posesoria por el de inscripción registral como modo suficiente para los bienes registrables. Lo cual hubiera significado un cambio harto significativo y si se quiere en perjuicio del boleto de compraventa, por cuanto hasta el momento la publicidad que brinda la posesión resulta de gran significación, pero aceptar este esquema hubiera tenido como consecuencia privar al boleto de cualquier virtualidad.

A pedido de escribanos y registradores, con invocación de la falta de preparación de los registros para tal modificación, se mantuvo el sistema vigente en el Proyecto de Reforma, aun

---

<sup>16</sup> Highton de Nolasco, E. Reforma al Código Civil y Comercial: Principios y disposiciones generales en materia de derechos reales. Disponible en: <http://www.nuevocodigocivil.com/reforma-al-codigo-civil-y-comercial-principios-y-disposiciones-generales-en-materia-de-derechos-reales-por-elena-highton-de-nolasco/>. Visitado el 15 de diciembre de 2013. El resaltado me pertenece.

cuando en el Anteproyecto la intención hubiera sido la de modificar el régimen vigente.<sup>17</sup>

El equilibrio, que brinda el sistema actual, ponderando la publicidad registral y la publicidad posesoria y otorgándole preeminencia a la primera en el tiempo, y por considerar que la protección de los intereses legítimos de los poseedores hace aconsejable la conservación de la tradición material como constitutiva del derecho real inmobiliario, así como que el Registro de la Propiedad debe continuar cumpliendo su función de registración de títulos, con carácter declarativo y no convalidante (Mariani de Vidal, 2012, p. 2-4).

Es importante reseñar en este sentido las palabras de la profesora Mariani de Vidal (2012), quien con gran elocuencia expone su postura en la temática:

Prescindir de la tradición —y de la publicidad del fenómeno posesorio que engendra y que es su consecuencia— puede conducir a soluciones reñidas con la justicia, que ya hemos tenido ocasión de experimentar en el pasado y que doctrina y jurisprudencia bregaron por solucionar, consiguiendo a veces que sus criterios se plasmaran en reformas legislativas. Y es que aquel equilibrio se rompe si se da preeminencia exclusiva a la registración: todo se resolverá entonces —dicho sencillamente— en el mundo de los escritorios y los papeles y aun eventualmente en el virtual, con prescindencia de la realidad viva que se asienta sobre la relación directa con la cosa, que es la que brinda contenido útil al derecho real y es una de sus características esenciales, a la par que denota el vínculo del sujeto con la tierra que habita y que hace producir. Cabe en este sentido detenerse a pensar en que, a lo largo y ancho de nuestro inmenso territorio, existen grandes extensiones ocupadas por poseedores sin título, que no recurren al juicio de usucapión por su costo o por sencillamente ignorar su existencia (...) Entronizar la inscripción constitutiva como modo de adquirir derechos reales sobre inmuebles es posible que elimine ciertos litigios, pero originará fatalmente otros, que tendrán

---

<sup>17</sup> Idem.

entonces los mismos protagonistas en roles opuestos y que contarán con un marco regulatorio que dificultará contemplar las circunstancias particulares de cada caso concreto. Y resulta pertinente traer aquí a colación el régimen de inscripción constitutiva de los automotores, respecto de los cuales la tradición y la posesión se "han colado" por vía de la jurisprudencia, inclusive la de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (p. 3-4).

## **Conclusión**

Es posible advertir que en materia de boleto de compraventa, existen más vacíos de los que serían aceptables. El boleto de compraventa es un instrumento privado que como tal, juega un papel importante en el mundo de las obligaciones personales, pero con dudosa injerencia en el sistema de derechos reales. Sin embargo, vale también aclarar que es un instrumento privado con algunas características particulares, por cuanto el objeto del mismo es la transferencia de un derecho real, en el caso bajo análisis, sobre bienes inmuebles, y lo más trascendente es, que en alguna medida logra su cometido. Es que ya ha sido demostrado a lo largo del presente trabajo que el boleto de compraventa importa una obligación de transferir, que ante su incumplimiento subsiste y puede ser efectivizada por un tribunal, su eficacia entonces no debe menospreciarse por cuanto si bien importa una transferencia incompleta, por ponerlo de alguna forma, no menos importa una obligación ineludible, situación esta que puede percibirse en los fallos jurisprudenciales más actuales.

Si bien la doctrina ha intentado zanjar ciertas dudas referidas a la naturaleza jurídica del contrato y los alcances que esto puede tener, lo cierto es que todavía existen interrogantes en relación a la naturaleza del boleto, quizás sea posible afirmar que ya no puede sostenerse que es un contrato preliminar, ahora bien, cual es la medida de la validez del boleto, todavía es difícil de determinar.

Al no existir una respuesta unánime, es de opinión del autor que hay indicios claro de cuál es la solución. En este sentido, no es posible obviar la gama de derechos accesorios a la obligación

principal que genera el boleto de compraventa en relación a la mutación jurídico real, ya que si bien existe una obligación principal, que es la de transferir el bien, existen algunas que son inherentes a esa obligación principal, como lo sería la de escriturar, la de entregar la posesión, y derechos accesorios, que son todos aquellos que derivan de la existencia del contrato acompañado de la traditio. Por esto, es de opinión del autor, que el boleto de compraventa, sin perjuicio de cualquier escozor que pueda provocar la siguiente afirmación, es una forma válida de transferir un inmueble. Sin embargo, como se dijo con anterioridad, la validez del boleto de compraventa depende en gran medida de que su perfeccionamiento se vea acompañado por la tradición posesoria, esto resulta significativo, por cuanto sigue siendo esa tradición posesoria la que brinda publicidad al acto jurídico, publicidad que a su vez es la que permite dar validez frente a terceros, y hacerlo oponible. Puede esto no surgir patente de la ley misma, ya que el Código Civil no le reconoce esa potestad, pero si surge de un análisis integral entre la ley y la jurisprudencia actual que el contrato de compraventa es una forma de transferir el dominio y que su oponibilidad, en tanto se trata de un instrumento privado que por lo general no estará inscripto, surge de la posesión que el adquirente ejerce sobre el inmueble.

En la misma sintonía y con la finalidad de justificar su validez, vale expresar que la tradición anexa al perfeccionamiento del boleto de compraventa no es un dato menor, por cuanto busca realmente eso, perfeccionar la operación. Puede el boleto de compraventa ser un simple instrumento privado, pero la voluntad del vendedor con la entrega de la posesión queda evidenciada, es por eso que creo que se le resta importancia en alguna medida a la figura en análisis, siempre claro está que venga acompañada de la publicidad posesoria, que se consigue básicamente con la entrega al comprador, de la posesión del inmueble, el boleto implicará una transferencia de dominio cuasi perfecta.

En lo que respecta a la publicidad, es importante aclarar que el boleto de compraventa, como puede preverse, en sí no genera ningún tipo de publicidad. Sin embargo, seguido de la entrega de la posesión, sin ánimos de resultar repetitivo, configura una circunstancia que puede proporcionar una variada gama de derechos para el comprador. Pero, vale acotar, la mayoría de estos derechos surgen de las prerrogativas que da la posesión, en tanto configura un modo de publicidad posesoria.

Es la jurisprudencia la que se ha ocupado de recoger la casuística desarrollada en torno al boleto de compraventa, y es a partir de ahí que se ha podido delinear cual es la esfera de injerencia propia del boleto, cual es el ámbito hasta el cual puede extender sus efectos.

Y es claro, el boleto de compraventa -salvo algún supuesto excepcional- no será pasible de inscripción registral, por cuanto no reúne los requisitos que impone la ley 17.801 para los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, por lo que no puede hacer uso de la publicidad registral<sup>18</sup>, esa que brinda la inscripción en el Registro, no obstante, el boleto de compraventa en favor de adquirente de buena fe que abonó un porcentaje del precio (25%) y se le hizo tradición tiene pleno amparo de la ley.

---

<sup>18</sup> López de Zavalía afirma que, si un boleto de compraventa pretende ser inscripto en el Registro, debería negársele la inscripción, sin embargo, el boleto de compraventa vale como pre-título y con ese valor puede ser inscripto si entra dentro de uno de los casos de excepción en que, según las leyes, puedo inscribir instrumentos privados (López de Zavalía, F. L. (1983). Curso introductorio al Derecho Registral. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía, p. 257).

Empero, debe advertirse que si bien la realidad registral debe adaptarse a la realidad social y negocial, esto no sucede, y por lo que puede observarse en el Proyecto de unificación del Código Civil y Comercial, esto no va a suceder tampoco. Como se observó, no quedó plasmado en el Proyecto la idea originaria del Anteproyecto, tal cual fuera explicado, la intención de cambiar el sistema de título y modo a uno de título e inscripción registral.

Una propuesta aconsejable antes que privar a la posesión de algunos de sus efectos, y de buscar la solución más fácil, cual es la de adaptar la realidad a la formalidad, es buscar una solución que adapte la formalidad registral a la realidad negocial, y habilitar una vía de acceso para que el poseedor por boleto de compraventa pueda inscribir y dar mayor seguridad a su boleto. Esto no resulta irrazonable, por cuanto del análisis de jurisprudencia llevado a cabo, y con esto quiero referirme a todo el análisis, el que es posible observar en el presente trabajo y el que el autor, en el proceso de creación pudo observar, que son innumerables los casos en donde se fuerza la interpretación de la normas para poder demostrar que el boleto es oponible a distintas situaciones, y se puede lograr que los tribunales fallen a favor del poseedor en virtud del boleto, en la mayoría de los casos porque existe posesión, esta posesión que hace pública una situación y de la que no pueden escapar los terceros, pero a veces no alcanza, y si bien significaría un desmedro para el sistema del Registro, inscribir boletos privados, por cuanto probablemente alteraría el sistema actual de título y modo, haciendo que lo usual sea la registración del boleto, es algo necesario, quizás lo óptimo sería diseñar un sistema de oponibilidad registral para boletos acotado en el tiempo, en donde la duración de la registración le diera tiempo a los contrayentes a regularizar su situación, y quizás también, de tiempo al pago del precio, mientras, el comprador por boleto estaría a salvo, no solo porque cuenta con la posesión, sino porque también cuenta con la publicidad registral.

En este sentido, una propuesta para la modificación de la ley 17.801 incorporando la posibilidad de registrar el boleto de compraventa, no como un supuesto de excepción sino como un supuesto ordinario sería aconsejable. Como ya se advirtió, debería darse un tiempo límite de validez a la registración dentro de la cual su oponibilidad surta efectos y vencido el cual sin que se haya verificado la registración, pierda validez esa oponibilidad, por cuanto la idea no es cambiar el sistema, siendo necesaria siempre la escritura pública.

Más allá de esta propuesta, cabe agregar que el sistema actual del título y el modo, en donde la publicidad posesoria atribuye ciertos derechos al poseedor por boleto de compraventa, cumple una función social de importancia, por cuanto en un país como el nuestro en donde al día de hoy existen grandes superficies de tierra ocupadas desde antaño sin que sus habitantes tengan otra cosa que la posesión y un simple boleto de compraventa -cuando es que lo tienen-, la publicidad posesoria es una gran herramienta. Es esta publicidad que ofrece la posesión, la que permite generar ciertos derechos para el poseedor por boleto de compraventa, ésta debería ser complementada por un cambio en el sistema de registración.

A modo de conclusión puede decirse que la publicidad posesoria en nuestro país es fundamental, sin embargo, sería importante que sea complementada con la debida registración, no puede ser suplantada por ésta. En el caso del boleto de compraventa esta posibilidad hoy no existe, sin embargo, es dable una modificación que en ese sentido contribuiría a mejorar las posibilidades del poseedor en virtud de boleto de compraventa.

## BIBLIOGRAFÍA

### Doctrina

- ❖ ABREUT DE BEGHER, L. (2012). Inscripción registral inmobiliaria: ¿constitutiva o declarativa?. LA LEY 06/02/2012, 06/02/2012, 1 - LA LEY2012-A, 807.
- ❖ ALTERINI, J. H. y GATTI, E. (2009). *Régimen jurídico del boleto de compraventa*. LA LEY143, 1146 – en: Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo V, 01/01/2009, 363.
- ❖ BELLOTTI, M. L. *¿Son oponibles al acreedor embargante los derechos derivados del boleto de compraventa?* LA LEY, 2001-E, 1114
- ❖ CARMINIO CASTAGNO, J. C. *Boleto de compraventa inmobiliaria*. Revista del Notariado, 781, 01/01/1982, 285
- ❖ COSSARI, N. G. A. *Pretendida sustitución de la tradición por la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria*. LA LEY, 2012-A, 505
- ❖ ECHEGARAY, N. P. (1999). *Boleto de Compraventa. Examen exegético de un boleto tipo*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- ❖ FAZIO DE BELLO, M. E. (1984). *Teoría y técnica del boleto de compraventa*. Buenos Aires, Argentina: Abaco.
- ❖ FOGNINI, A. I. (2013). *Posesión de inmuebles de buena fe mediando boleto de compraventa (art. 2355, segundo párrafo, Código Civil)*, DJ12/06/2013, 1, AR/DOC/1454/2013.

- ❖ HIGHTON, E. I. (2001). *Inscripción de boletos de compraventa inmobiliaria*. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2000 (3), 47-131.
- ❖ LORENZETTI, R. L. (1999). *Tratado de los contratos, Tomo I*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni.
- ❖ MARIANI DE VIDAL, M. (1971). *El poseedor en virtud de boleto de compraventa*. Revista del Notariado 141, 01/01/1971, 941.
- ❖ MARIANI DE VIDAL, M. (2012). *Derechos reales inmobiliarios: ¿Inscripción constitutiva?*, LA LEY 22/02/2012, 22/02/2012, 1 - LA LEY2012-A, 1037.
- ❖ MORELLO, A. M. (1981). *El Boleto de Compraventa Inmobiliaria (3ra. Ed.)*. Buenos Aires, Argentina: Abeledo-Perrot.
- ❖ MOSSET ITURRASPE, J. y Novellino N.J. (1994). *La obligación de escriturar*. Buenos Aires, Argentina: La Rocca.
- ❖ MUSTO, N. J. (1989). *Derechos Reales, Tomo II*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal Culzoni.
- ❖ PADILLA, R. (2011). *Publicidad posesoria y registral*. LLNOA2011 (noviembre), 1029.
- ❖ PUERTA DE CHACÓN, A. (2012). *Publicidad posesoria y publicidad registral*. LA LEY2012-A, 953
- ❖ ROCCO, E. A. (1982). *Boleto de Compraventa. Adquisición del dominio. Indivisibilidad impropia e incumplimiento de la obligación de escriturar*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.

- ❖ SCAVONE, G. M. (2002). *Cómo se escribe una tesis*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- ❖ SPOTA, A. G. (2009). *Instituciones del Derecho Civil. Contratos* (2ª ed.). Buenos Aires: La Ley.
- ❖ STIGLITZ, R. S. (1998). *Contratos civiles y comerciales*. Buenos Aires; Abeledo-Perrot.
- ❖ VENTURA, G. B. (2009). *Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Anotada*. Buenos Aires, Argentina: Hammurabi.
- ❖ VENTURA, G., (2013). *El boleto de compraventa*. Córdoba, Argentina: Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, disponible en <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/el-boleto-de-compraventa>, visitado el 20/08/2013.
- ❖ VILLANUSTRE, C. A. (2001). La obligación de escriturar: obligación divisible. Análisis ontológico de su naturaleza jurídica en *Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo III*. Buenos Aires: LA LEY2001-D, 875.
- ❖ YUNI, J. A. y Urbano A. C. (2003). *Recursos Metodológicos para la preparación de Proyectos de Investigación*. Córdoba, Argentina: Brujas.

## **Jurisprudencia**

- ❖ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A. *Dias Machado, María José c. Cano, María Esther y Lloyds Bank (Blsa) Ltd.*, 08/04/2010. L L 22/09/2010, 9.

- ❖ Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. *Fhur, Alfonso en: Caamaño, Fernando c. Garralda, Gregorio*, 26/10/1993. DJ 1994-1, 972.
- ❖ Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza. *Ongaro de Minni, y otros en: Minni, Miguel A. y otro en: Gómez, H. c. Grzona, J. C.*, 06/12/1991. DJ 1992-1, 1093.
- ❖ Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Pergamino (CCivyComPergamino), *Riera, Alberto Ariel c. Nasi, Luis Mario s/ escrituración*. La Ley Online, AR/JUR/56239/2011
- ❖ Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás (C1aCivyComSanNicolas) *Godoy, Ricardo c. Potin, Daniel Alfredo y otro/a s/cumplimiento de contrato LLBA2012 (agosto), 807, AR/JUR/25506/2012*.
- ❖ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A(CNCom)(SalaA), *Toullier, Juan*, La Ley Online AR/JUR/65303/2009
- ❖ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D(CNCiv)(SalaD), *León, Marcelo c. Leibman, Salomon*, La Ley Online AR/JUR/4407/1982
- ❖ Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín (CCivyComJunin), *Mirassou, Horacio César María c. D'alfonso Juan Carlos*, LLBA2009 (setiembre), 891, AR/JUR/13297/2009.
- ❖ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A(CNCom)(SalaA), *Dias Machado, María José c. Cano, María Esther y Lloyds Bank (Blsa) Ltd.*, LA LEY 22/09/2010 , 9, LA LEY 2010-E , 299, AR/JUR/8194/2010.

## **Legislación**

- ❖ Código Civil Arts. 1184, 1185, 1185 bis, 1187, 1323, 2355, 2505
- ❖ Ley 14.005 (Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes)
- ❖ Ley 17.801 (Registros de la Propiedad Inmueble: Régimen Nacional)
- ❖ Ley 19.724 (Régimen de Prehorizontalidad)

## ANEXO E – FORMULARIO DESCRIPTIVO DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

### AUTORIZACIÓN PARA PUBLICAR Y DIFUNDIR TESIS DE POSGRADO O GRADO A LA UNIVERSIDAD SIGLO 21

Por la presente, autorizo a la Universidad Siglo21 a difundir en su página web o bien a través de su campus virtual mi trabajo de Tesis según los datos que detallo a continuación, a los fines que la misma pueda ser leída por los visitantes de dicha página web y/o el cuerpo docente y/o alumnos de la Institución:

|                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autor-tesista</b><br><i>(apellido/s y nombre/s completos)</i>                                                                                                                                                             | ZAETA OSCAR DANIEL                                                                                |
| <b>DNI</b><br><i>(del autor-tesista)</i>                                                                                                                                                                                     | 21.419.289                                                                                        |
| <b>Título y subtítulo</b><br><i>(completos de la Tesis)</i>                                                                                                                                                                  | “El Boleto de compraventa en la adquisición de inmuebles. Implicancia jurídica de la publicidad”. |
| <b>Correo electrónico</b><br><i>(del autor-tesista)</i>                                                                                                                                                                      | odzaeta@hotmail.com                                                                               |
| <b>Unidad Académica</b><br><i>(donde se presentó la obra)</i>                                                                                                                                                                | Universidad Siglo 21                                                                              |
| <b>Datos de edición:</b><br><i>Lugar, editor, fecha e ISBN (para el caso de tesis ya publicadas), depósito en el Registro Nacional de Propiedad Intelectual y autorización de la Editorial (en el caso que corresponda).</i> |                                                                                                   |

Otorgo expreso consentimiento para que la copia electrónica de mi Tesis sea publicada en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21 según el siguiente detalle:

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Texto completo de la Tesis</b><br><i>(Marcar SI/NO)<sup>[1]</sup></i>    | SI |
| <b>Publicación parcial</b><br><i>(Informar que capítulos se publicarán)</i> |    |

Otorgo expreso consentimiento para que la versión electrónica de este libro sea publicada en la en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21.

**Lugar y fecha: CORDOBA, 25 DE OCTUBRE DE 2016.-**

\_\_\_\_\_  
**Firma autor-tesista**

\_\_\_\_\_  
**Aclaración autor-tesista**

Esta Secretaría/Departamento de Grado/Posgrado de la Unidad Académica:  
\_\_\_\_\_certifica que la tesis adjunta  
es la aprobada y registrada en esta dependencia.

\_\_\_\_\_  
Firma Autoridad

\_\_\_\_\_  
Aclaración Autoridad

Sello de la Secretaría/Departamento de Posgrado

[1] Advertencia: Se informa al autor/tesista que es conveniente publicar en la Biblioteca Digital las obras intelectuales editadas e inscriptas en el INPI para asegurar la plena protección de sus derechos intelectuales (Ley 11.723) y propiedad industrial (Ley 22.362 y Dec. 6673/63. Se recomienda la NO publicación de aquellas tesis que desarrollan un invento patentable, modelo de utilidad y diseño industrial que no ha sido registrado en el INPI, a los fines de preservar la novedad de la creación.