

EL BOLETO EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA: SU ALCANCE JURÍDICO

PEDRO PABLO PERROTTI¹

Sin dudas, una de las discusiones más encarnizadas en Derecho, está centrada en la determinación de la naturaleza jurídica del denominado “Boleto de Compraventa Inmobiliario” y su alcance jurídico. Esto ha dividido a la doctrina de los autores.

Es innegable la realidad de su aplicabilidad cotidiana en las numerosas operaciones inmobiliarias que realizan los agentes del sector, pero que debido a su alcance discutido y difuso trae aparejada no pocas complicaciones y en muchos casos origina conflictos que deben dirimirse en estrados judiciales.

Por estas razones es esencial clarificar debidamente su naturaleza y alcance jurídico, a fin de su correcta aplicación, cuestión clave para cerrar exitosamente una operación inmobiliaria.

Cabe expresar –a priori– que este instrumento de naturaleza privada surge al iniciarse el siglo pasado como adecuación a las modalidades de la época y con el fin de constituirlo en un importante *instrumento de prueba por escrito*, respecto de las obligaciones que entre las partes se hubiere pactado, habida cuenta de que si bien es de estilo emplear el boleto de compraventa por instrumento privado en numerosas operaciones inmobiliarias, conforme a la ley su concurrencia no es necesariamente imprescindible dado que el mismo lo que hace es como anticipamos *“documentar una obligación de hacer”*.

¹ Abogado y Notario de profesión e hizo de la Academia Universitaria una razón de su vida, ya que enseñó el Derecho Civil, entre otras disciplinas jurídicas a lo largo de casi 30 años. Profesor Titular por Concurso de “Derechos sobre las cosas”. Ha desempeñado distintos cargos honoríficos en el ámbito jurídico. Jurado Titular en Concursos Docentes. Jurado Titular por el Consejo de la Magistratura en Concursos para selección de magistrados del Poder Judicial. Participó en distintos Foros y dictó Conferencias en el país y en el extranjero. Autor de numerosas Obras Jurídicas, entusiasta Romanista y adicto a las causas nobles.

En sentido técnico-jurídico, el denominado Boleto de Compraventa es un instrumento redactado generalmente en forma privada por el cual las partes contratantes acuerdan voluntades, obligándose la Vendedora a cumplir su promesa de transmisión de un inmueble y a elevarlo a Escritura Pública y entregar la posesión del mismo, mientras la Compradora, comprometiéndose a recibirlo y a pagar por dicho bien un precio cierto en dinero.

Expuesta su definición, la primera cuestión es plantearse “¿este acuerdo aún privado de voluntades tipifica un contrato de compraventa inmobiliario?”. Es decir, ¿constituye el Boleto de Compraventa un acto perfecto y definitivo, siendo la Escritura Pública una formalidad de la transmisión del dominio?

Aquí se divide la doctrina pues hay autores que ven en el Boleto, y aún en el acuerdo verbal si puede probarse, un **“verdadero contrato de compraventa”**, en los términos del art. 1323 del Cód. Civil que en esa dirección expresa “habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”. (Borda, Etchegaray).

Para esta posición doctrinaria, por tanto si el instrumento (el Boleto) está dotado de todos sus elementos esenciales específicos, es decir sujetos capaces, cosa, precio, consentimiento, – constituye un verdadero contrato de compraventa definitivo, y si alguna de las partes no cumple con la obligación a su cargo, no por ello dejará de haber contrato. Si el que se obligó a pagar no paga será perseguido por su acreedor y a menos que sea insolvente voluntaria o forzosamente cumplirá con el pago, – en la misma forma que el que se obligó a transferir la propiedad del inmueble será perseguido para que cumpla voluntaria o forzosamente con esa transferencia.

En voz de dichos autores el acuerdo de voluntades aún privado, tipifica acabadamente un contrato de compraventa, pero la propiedad de ese inmueble no se transmite con ello. La Escritura Traslativa no se hace para comprar y vender sino que se hace para cumplir con la compraventa. La Escritura es de transmisión del dominio compartiendo con

la tradición esa finalidad; ni la mera tradición hace adquirir el dominio, ni la sola Escritura lo transmite.

Hasta aquí la opinión de una posición en el tema que nos ocupa, y en una segunda parte esbozaremos la opinión diferente que sólo ve en el Boleto de Compraventa su encasillamiento como una promesa de venta, un precontrato, esto es un acto preliminar, en fin una promesa bilateral de compraventa en que las partes se obligan a otorgar oportunamente el verdadero contrato de compraventa (opinión de Alterini, Gatti y Cifuentes). Todo ello sustentado en la manda de los arts. 1184 inc. 1 del Cód. Civil “que obliga a realizar por instrumento público los contratos que tienen por objeto la transmisión de inmueble” y en el art. 1185 “que obliga a los contratantes a reducir este instrumento privado a Escritura Pública y que no quedarán concluidos como contratos mientras la Escritura Pública no se halle suscripta, pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer Escritura Pública”.

A la Posición Doctrinaria expuesta sobre el tema, que sostiene adjudicar al Boleto de Compraventa, carácter de “CONTRATO DE COMPRAVENTA” perfecto y definitivo (Opinión de Borda-Etchegaray) y básicamente montada sobre la Normativa del Art. 1323 del Cód. Civil, puede agregarse en su favor, el FALLO Plenario de la Cámara Nac. Civil (J.A. Año 1951-IV 155) atribuyendo al mismo “características” de un contrato definitivo.

En idéntico sentido en el FALLO de la Cámara Nac. Civil, Sala C se dijo al respecto “que es una realidad insoslayable el uso y práctica del Boleto que resulta de las transacciones inmobiliarias, y se puede afirmar que el Boleto de Compraventa importa para las partes el CONTRATO de Compraventa (J.A. 21/12/1977).

Pero aún después de la interpretación de éstos Pronunciamientos Jurisprudenciales, ello no alcanzó para acallar las voces de disidencia que todavía se alzan sobre tan polémico tema.

No obstante, y más allá de la expuesta y enconada controversia planteada y cuya Posición en disidencia se expondrá a seguido, – cabe, en homenaje a la claridad del punto en discusión, abortar cualquier especulación en el sentido “de que éste Instrumento” de habitual utilización

en la práctica inmobiliaria, “haga posible la transmisión del Dominio del inmueble”. Quede claro para el lector “que un Boleto de Compraventa NO TRANSMITE LA PROPIEDAD”, – origina sí, en todo caso, “la obligación de transferir el Dominio”, de estar, claro está, satisfechas y cumplidas las voluntades contractuales y jurídicas.

Otra Posición Doctrinaria ve en el Boleto un “compromiso de 1er. Grado”, –un “precontrato” o “promesa de Contrato de Compraventa”–, o sea un –“acto preliminar– al Contrato de Compraventa”, todo ello al aguardo del cumplimiento de la exigencia del Art. 1184 Inc. 1º “que obliga a realizar por instrumento público, los contratos que tienen por objeto la transmisión de inmuebles”. –De tal modo, que de ésta interpretación surge que el “Boleto no es un CONTRATO de Compraventa, ya que para revestir tal carácter necesita, conforme a dicha exigencia normativa–, “la elevación de dicho acuerdo a Escritura Pública– y consteste con dicha orientación al Art. 1185 del Cód. Civil –expresa: “dichos contratos no quedarán “concluidos como tales”, mientras la Escritura Pública no sea suscripta... sólo quedan concluidos “como contratos en que las partes se han obligado a realizar dicha solemnidad”.

Esta es la Posición Doctrinaria en la que se enrolan Doctrinarios calificados como Alterini, Gatti y Cifuentes.

Por lo demás es necesario dejar establecido, que no es imprescindible en los negocios inmobiliarios, que las partes suscriban dicho instrumento privado para poder realizar la operación.

Nada impide celebrar “directamente” el Contrato de Compraventa de un inmueble, mediante la suscripción de la pertinente Escritura Pública –más aún, la firma del Boleto no es esencial y hasta puede convenirse la operación en “forma verbal”, que– dando este acuerdo concluido como un Contrato en que las partes se han “obligado” a hacer escritura. No obstante, el uso del Boleto se ha generalizado, impuesto por las necesidades de la práctica –pero fundamentalmente, y esto es lo trascendientemente “medular”–, porque constituye un valioso “elemento de prueba por escrito”, acerca de las obligaciones contraídas por las partes.

De lo contrario, por caso, podría ocurrir que al llegarse al momento de firmarse la Escritura de transmisión del Dominio, al adquirente

podría desistir de la operación –o / el enajenante en forma antojadiza, imponer condiciones diferentes para la venta.

En suma, en nuestra opinión, participamos de la corriente que ve en el Boleto de Compraventa de inmueble, un acuerdo de voluntades que origina una “obligación de hacer” en el que las partes se obligan a otorgar con posterioridad “el verdadero Contrato de Compraventa”.

Estamos convencidos que la “imposición perfeccionadora” a la que someten los Arts. 1184 Inc. 1º y 1185 a quien se obligue a transferir el dominio de un inmueble por Boleto es lisa y llanamente insoslayable –permitiéndome aquí disentir honrosamente con la autorizada opinión del Dr. Borda, (que sostiene que la Escritura es una formalidad de la transmisión del Dominio y no de la concertación del Contrato en sí misma) porque entendemos que la Escritura Pública, a la que están obligadas a reducir dicho acuerdo los contratantes –(entendida aquella claro está, como continente de un título suficiente)–, no representa una mera formalidad para la transmisión del Dominio, sino que constituye una “exigencia normativa perfeccionadora”, que excede tal carácter, más aún, extremo formal –que aislado– y sin el acompañamiento del cumplimiento del “MODO suficiente” (la TRADICIÓN), resultaría ineficaz e insuficiente para producir la transmisión dominial.