

## PROYECTO DE LEY

### BOLETO DE COMPRAVENTA. REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

**Artículo 1°.** Modifícase el artículo 994 del Código Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

***“Artículo 994°: Disposiciones generales. Inaplicabilidad al boleto de compraventa.*** Los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo. El plazo de vigencia de las promesas previstas en esta Sección es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento.

*Las disposiciones del presente artículo no son aplicables al boleto de compraventa de inmuebles cuando contenga los elementos esenciales particulares previstos en el art. 1123 de este Código.”*

**Artículo 2°.** Modifícase el artículo 1123 del Código Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

***“Artículo 1123: Definición.*** Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero. El boleto de compraventa de inmuebles queda comprendido en las disposiciones de esta Sección cuando contenga los elementos esenciales particulares establecidos en el presente artículo.”

**Artículo 3°.** Modifícase el artículo 1170 del Código Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 1170. Boleto de compraventa de inmuebles y documento equiparable.** *El derecho del adquirente de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:*

*a) el adquirente contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;*

*b) el adquirente pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;*

*c) el boleto tiene fecha cierta;*

*d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. A tal fin, los registros inmobiliarios deben ajustar su normativa para la toma de razón de los documentos previstos en este artículo.”*

**Artículo 4°.** Incorpórase al Código Civil y Comercial el artículo 1170° bis, con el siguiente texto:

**“Artículo 1170 bis. Oponibilidad del boleto de compraventa de inmuebles frente a la hipoteca:** *El comprador por boleto de compraventa de inmuebles puede oponer su derecho al acreedor hipotecario, siempre que el documento tuviera publicidad posesoria o registral anterior a la constitución del gravamen.”*

**Art. 5°.** Modifícase el artículo 1171° del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

**“ARTICULO 1171°. Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Casos de destino vivienda.** *Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El*

*juer debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.*

*En caso de que el destino del inmueble fuera para vivienda debe eximirse el requisito del pago del veinticinco por ciento previsto en el presente artículo cuando:*

*a) Se trate de la adquisición de una unidad futura o a construirse. Debe surgir del plano de subdivisión, aprobado por autoridad competente, que aquella tiene asignado dicho destino.*

*b) Se trate de un inmueble susceptible de ser poseído, acreditándose el cumplimiento del requisito establecido en el artículo 247° de este Código.”*

**Artículo 6°.** Modifícase el artículo 1916° del Código Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

**“ARTICULO 1916.- Presunción de legitimidad. Ejercicio.** *Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley. La posesión corresponde al ejercicio de un derecho real. La tenencia corresponde al ejercicio de un derecho personal. Este Código no reconoce posesión legítima de derechos personales.”*

**Artículo 7°.** Modifícase el artículo 2206° del Código Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

**“ARTICULO 2206°: Legitimación.** *Pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie. Es nula la hipoteca constituida por quien al momento del otorgamiento del convenio hipotecario no reúne los requisitos previstos en el art. 1892° de este Código. El acreedor hipotecario tiene la carga de realizar las*



*diligencias necesarias para constatar que el titular constituyente está legitimado para la celebración del acto.”*

**Artículo 8°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Diputada Nacional Mónica Macha.**

### **FUNDAMENTOS**

El proyecto de ley acompañado tiene por finalidad introducir reformas al Código Civil y Comercial con referencia a la regulación del boleto de compraventa de inmuebles, con miras a conferir una tutela mayor y más efectiva a los sectores más vulnerables de la población.

Inicialmente, es menester señalar que la doctrina especializada aún no ha sido capaz de uniformar posturas para establecer la verdadera naturaleza jurídica del boleto de compraventa, así como los efectos y oponibilidad que se derivan de su instrumentación, superviviendo en el nuevo Código las mismas incertidumbres que se manifestaban a en su antecesor.

En esta línea de pensamiento, en tanto estructura general, los derechos reales exhiben matices eminentemente lógicos respecto de su configuración y así lo ha receptado Dalmacio Vélez Sarsfield al reglamentarlos en el Código Civil de 1871.

Particularmente, en materia inmobiliaria, el codificador cordobés estableció que el dominio se adquiriría con título suficiente (art. 2609) y modo suficiente (art. 577), entendiendo por título suficiente al acto jurídico bajo la forma de escritura pública (arts. 1184 y 2609) y por modo suficiente, la tradición posesoria. Tales requisitos supervivieron al Código derogado y fueron receptados por el nuevo Código Civil y Comercial en los arts. 750, 1017, 1892 y 1893.

Desde la mayor pureza técnica, los elementos para adquirir el derecho real de dominio de un inmueble eran incuestionables, atento la claridad lingüística de los arts. 577, 1184 y 2609 – entre otros - del Código Civil. Sin embargo, a poco de transitarse el siglo XX, dentro de los negocios inmobiliarios, comenzó a emerger una figura ajena a las previsiones referenciadas, pero que se utilizó con distintos alcances, como instrumento de adquisición de inmuebles, la cual en la práctica comercial se la denominó “boleto de compraventa”.

Es muy extraña y llamativa la ausencia de encuadre histórico específico del boleto, aunque es probable que, en los albores de su aparición, la intención haya sido utilizarlo como medio para asegurar la escrituración posterior, ante la imposibilidad de su otorgamiento inmediato, debido a la necesidad de tramitar los certificados registrables<sup>1</sup> y los pedidos sobre libre de deuda de tasas, impuestos y servicios que grababan el inmueble.

Resulta un intento casi fallido encontrar doctrina que se refiera a las causas que dieron nacimiento al instituto del boleto. Uno de los

---

<sup>1</sup> Si bien el Código Civil no reglaba la inscripción registral inmobiliaria, mediante el dictado de leyes locales, varias provincias había dispuesto la creación de registros para la toma de razón de los títulos de adquisición de inmuebles.

pocos autores que ha hecho tema del t3pico es Ernesto Solanilla<sup>2</sup>. Este autor vincula los or3genes del boleto con la inmigraci3n italiana, espa3ola y de otros pa3ses europeos, esgrimiendo que uno de sus mayores anhelos era el acceso a la “casa propia”, y ese deseo de prosperidad se transmiti3 a sus hijos y nietos.

Continúa diciendo el acad3mico que, debido a los valores muy altos de los inmuebles, no se pod3a vender uno para comprar otro m3s grande. Es por eso que, para pasar a una vivienda m3s amplia, era necesario realizar una operaci3n compleja, que consist3a en dar una suma de dinero para reservar el futuro inmueble, y el resto se abonar3a cuando se vendiera el que se tiene; de este modo, una vez vendido el propio, se cancelar3a el saldo de precio y se otorgar3a la escritura p3blica exigida por la ley. Sin embargo, entre el momento en el que se hace la reserva y el momento en el que se concreta la compraventa, transcurr3a un lapso de tiempo durante el cual se generaban inseguridades para el comprador relacionadas con la incertidumbre de que el vendedor reciba el saldo de precio y acepte escriturar, as3 como los grav3menes que podr3an trabar acreedores del enajenante.

Solanilla sugiere que las circunstancias descritas habr3an motivado la aparici3n del boleto como dispositivo de resguardo para el futuro adquirente.

Ahora bien, m3s all3 de la presumida intenci3n inicial, comenzaron a materializarse diversas situaciones, tales como:

---

<sup>2</sup> SOLANILLA Ernesto M3ximo, Problem3tica del boleto de compraventa, Lecciones y Ensayos, fasc3culo nro. 59, <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/59/problematica-del-boleto-de-compraventa.pdf>.

suscripción de boleto con entrega de posesión, sin entrega de posesión, con pago de precio, con pago parcial del precio, sin pago de precio, hasta incluso boleto con entrega de seña. Y dentro de estas modalidades, un supuesto comenzó a generar los mayores desconciertos: celebración de boleto con pago total del precio y entrega de posesión, cuyo negocio nunca alcanzó a elevarse a escritura pública; circunstancia que se agudizó con la sanción de la ley 14.005 (30/09/1950) que permitió la inscripción de los boletos en los registros inmobiliarios creados por aquellas épocas. Es decir, el adquirente con boleto y posesión prolongó indefinidamente en el tiempo su situación sin acceder a la escrituración.

La breve reseña hecha constituye un supuesto absolutamente distópico dentro del status de los derechos reales, pues siendo – como dijéramos - su configuración una elaboración doctrinal de siglos, la irrupción del boleto resquebraja los muros de un esquema ancestralmente establecido.

Sabemos que, promediando la sexta década del siglo XX, ante la necesidad de reformar el Código Civil, a casi un siglo de su sanción, la comisión encargada de proyectar la modificación del cuerpo normativo no fue ajena al contexto social y económico en el que orbitaba el boleto y sus implicancias. Con tal basamento, al sancionar la ley 17.711, introdujo preceptivas expresas referidos al boleto, pero su confusa redacción exigió una ardua labor doctrinal y jurisprudencial con el intento de unificar criterios.

Sin embargo, existe un marcado consenso en que el espíritu de la reforma estuvo orientado en la protección del comprador por boleto; cuyas principales directivas se vieron reflejadas en la

incorporación del art. 1185 bis y en el agregado de un párrafo al art. 2355 del Código velezano.

No podemos dejar de señalar la trascendencia del art. 1185 bis que otorga prioridad al adquirente por boleto frente al concurso o quiebra del vendedor fallido, incluso sin haber recibido la posesión del inmueble.

Más allá de lo expresado en la oración precedente, es el caso del art. 2355 in fine el que desató las mayores polémicas y los más profundos debates académicos, tópicos sobre los que volveremos en la instancia pertinente.

Sin perjuicio de la trascendencia de ciertas sentencias tales como “Todros”<sup>3</sup> y “Ongaro de Minni”<sup>4</sup>, no exageramos al decir que, hasta la derogación del Código Civil ideado por Vélez Sarsfield, las controversias que despertaba el boleto de compraventa no solo no se habían disipado, sino que se evidenciaban más vivas que nunca.

Por decreto nro. 191/2011 del Poder Ejecutivo Nacional, a principios del año 2011 se creó la comisión de juristas encargada de la redacción de un nuevo Código Civil y Comercial que reemplazaría a los Códigos Civil y de Comercio por entonces vigentes.

Luego de poco más de tres años de trabajo, el 1 de octubre de 2014, mediante la sanción de ley 26 994, promulgada el 7 de octubre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial el 8 de octubre del mismo año, quedó aprobado el nuevo Código Civil y Comercial, el

---

<sup>3</sup> CNCiv, sala C – 21/11/1978, Todros, José R. y otros c. Todros Fraser, Jorge, L.L. año 1982-A-119.

<sup>4</sup> SCMendoza, 06/12/1991, Ongaro de Minni, y otros en: Minni, Miguel A. y otro en: Gómez, H. c. Grzona, J. C. L. L. 1992-B, 160 - DJ1992-1, 1093.





que a raíz de la sanción de la ley 27 077 (publicada en el Boletín Oficial el 19/12/2014) entró en vigencia el primero de agosto de 2015.

El novedoso ordenamiento recreó el viejo art. 1185 bis del Código derogado en los mismos términos, pero no reavivó las disposiciones del confuso art. 2355 in fine. En este orden de ideas, sustituyó la anacrónica regulación del texto legal citado por preceptivas que otorgan ciertas preferencias al adquirente por boleto, de manera general en el art. 756 del Cód. Civ. y Com. y en particular en los arts. 1170 y 1171.

Sin embargo, lamentablemente, la actual legislación no ha logrado encausar debidamente las dificultades normativas que rodean al boleto, ya que por un lado guarda silencio respecto de su naturaleza jurídica, y por otro en orden al conflicto que puede suscitarse entre el adquirente por boleto y otros sujetos que invoquen derechos sobre el mismo inmueble, no dirime todas las hipótesis posibles.

Llegados a este punto y luego del somero repaso hecho, podemos afirmar que el boleto de compraventa constituye el talón de Aquiles de los derechos reales y requiere de una reforma legislativa que sintonice con el espíritu de justicia social que fluye de la reforma constitucional de 1994 y del nuevo Código Civil y Comercial.

En el convencimiento de que los debates sobre la naturaleza jurídica, oponibilidad y efectos jurídicos que rodean al boleto de compraventa, derivados de una inconsistente regulación normativa, generan numerosos litigios judiciales y alteran la paz social en lo que concierne a bienes inmuebles, se torna necesario establecer un



renovado marco normativo del instituto con una debida determinación de su naturaleza jurídica, y adecuados alcances respecto de su oponibilidad y efectos jurídicos, con especial consideración de los adquirentes de inmuebles destinados a vivienda única y permanente, a partir de asumir que la figura del boleto de compraventa exige de una regulación legal que contemple un diseño protectorio para su titular que lo resguarde frente a otros sujetos que invocan derechos respecto del mismo inmueble.

Nos resta manifestar nuestro agradecimiento por su invaluable colaboración al Dr. Martín Benitez, Consejero Titular, Director del Instituto de Contratos y Derechos de las Obligaciones y Director Adjunto del Instituto de Derechos Reales y Propiedad Intelectual del Colegio Público de Abogados de Morón (C.A.M.), quien nos acercó la iniciativa, poniendo a disposición su experiencia y conocimientos para volcarlas en el texto legal que estamos proponiendo.

Por los argumentos hasta aquí desarrollados, solicitamos a las Legisladoras y a los Legisladores que integran este Honorable Congreso que acompañen con su voto el Proyecto de Ley puesto a vuestra consideración.

**Diputada Nacional Mónica Macha.**