

Aspectos Legales e Impositivos de la Compraventa de Inmuebles El Boleto de Compraventa



PROMESAS UNILATERALES

- Oferta: debe ser completa, para un contrato determinado, seria y estar dirigida a persona determinada.
- Teoría de la emisión: dos excepciones: (i) revocación hasta recepción de la oferta; (ii) Fallecimiento o incapacidad del ofertante antes de la recepción de la aceptación.
- En el caso de la aceptación puede ser retractada hasta la recepción de la aceptación.
- Oferta Irrevocable de compra. Promesa de vender en un plazo determinado. Según la teoría Art. 996 del CCYCN

¿Qué es el boleto de compraventa?

- Es muy frecuente en nuestro medio que las partes de un futura compraventa inmobiliaria suscriban previamente un instrumento privado, llamado boleto de compraventa, cuya eficacia consiste en obligar a ambas partes a celebrar la escritura pública
- De esta manera, el boleto es el núcleo de una compraventa y actúa como el instrumento que “cierra” la compraventa y la define como tal.
- Sin perjuicio de ello, tengan en consideración que ¡el boleto no transmite la propiedad!

Elementos esenciales del boleto de compraventa

- **Partes**: Comprador - Vendedor
- **Objeto**: Bien inmueble a transferir
- **Forma**: Instrumento privado
- **Precio**: y forma de pago
- **Fecha de Escrituración**: designación del escribano

Conflicto: Contrato preliminar o definitivo. Evolución.

- Bajo el Ccivil de Velez se consideraba al boleto un contrato preliminar porque le faltaba el requisito de forma (esencial). No causaba una obligación de dar, sino de hacer (la escritura). Así, la compraventa tenía dos etapas (a) contrato preliminar (boleto); b) escrituración (contrato definitivo).
- El art 1187 del Ccivil. preveía que ante incumplimiento (boleto) correspondía demandar la escrituración “bajo pena de resolverse en el pago de pérdida e intereses”

Conflicto: Costumbre.

- La costumbre fue lo que impulsó los cambios legislativos y jurisprudenciales ya que el boleto se consolidó ampliamente en la práctica.
- Ante este panorama, la legislación especial y la interpretación jurisprudencial buscaron corregir los inconvenientes que generaba el Cciv.

Conflicto: Evolución Legislativa

- Se introdujo la ley 14005 que dio un marco protectorio al boleto ya que estableció que el comprador del boleto podía reclamar la escrituración si había pagado el 25%.
- La reforma del Código Civil (Ley 17711 de 1968) alteró la cuestión: Elimino la pena de nulidad para los contratos que debiendo ser en escritura pública fuesen redactados como privados e incorporó el 1185 bis que dispuso que el boleto a favor de adquirente de buena fe es oponible al concurso o quiebra si se abono el 25%, entre otros cambios.

Conflicto: La jurisprudencia y doctrina

- Jurisprudencia: Admitió no solo la indemnización, sino la condena a la escrituración (plenario 1951). Además se estableció que la obligación de escriturar no es personalísima (puede ser hecha por el juez) y que el titular de boleto es poseedor.
- Doctrina: Se consideró mayoritaria la tesis de que el boleto es un contrato de compraventa pleno. Según el art. 1323 del Cod Civil la compraventa es un contrato consensual y no formal.

NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

- Art. 969 CCYCN: Si la ley exige una forma y ella no se cumple, sin sanción de nulidad, los contratos valen como contratos en que las partes se obligaron a cumplir con la formalidad.
- Art. 1017 y 1018 CCYCN: Escritura Pública para los contratos que tiene por objeto bienes inmuebles. Pero la no instrumentación de la misma constituye una obligación de hacer. Si la condenada es remisa, el juez puede hacerlo a su nombre.

NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL:

- Art. 1170.- Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:
 - a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;
 - b) el comprador pagó 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.

NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL:

- **ARTICULO 1171 CCYCN.**- Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. 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 juez 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.

Art. 1170 CCCN.

- El código toma partido y consolida la corrientes jurisprudencial que predicaba la aplicación analógica del régimen de oponibilidad del viejo art 1185 bis Cciv, a las ejecuciones individuales.
- El art. 1170 otorga prevalencia al adquirente por boleto en la medida en que se reúnan los requisitos, a saber:
 - a) buena fe: El adquirente debe tener buena fe AL MOMENTO de la celebración del contrato.
 - b) contratación directa con el titular registral o subrogación en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos.
 - c) Pago del 25% del precio con anterioridad a la traba de la cautelar (entendiéndose dicho momento cuando el registro inmobiliario toma razón o inscribe la orden del juez)
 - d) Fecha cierta de boleto: El nuevo Código alteró el régimen de la fecha cierta y fijo una regla general, considerando que un instrumento privado adquiere fecha cierta frente a terceros el día en que acontece el hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después (art. 317 CCCN).

Art. 1171 CCYCN

- Este art. constituye una fusión entre el derogado 1185 bis Cciv. y el art 146 Ley 24522 (Concursos y quiebras).
- Los requisitos que el art. exige son:
 - a) Buena fe del adquirente;
 - b) fecha cierta de boleto;
 - c) haber abonado el 25% como mínimo. El plenario capitalino “Arturo de Zaguir v. Concepción Arenal SCA (LL 1981-C-465) aclara que el precio debió ser abonado con anterioridad a la falencia del vendedor.
 - d) No se requiere que se haya transmitido la posesión. (Doctrina que ratifica la posición del plenario citado).

El conflicto ante el nuevo CCCN

Con la sanción del nuevo código, volvió la discusión doctrinaria. Parte de la doctrina – entre ellos Leiva Fernández, Luis F. P.- sostiene que el boleto de compraventa inmobiliaria tiene la naturaleza jurídica de la promesa de celebrar un contrato (art. 995) y que en caso de enfrentar las dificultades de los arts. 1170 y 1771, si reúne los recaudos allí previstos, goza de la protección asignada en tales normas.

En cambio, si no debe enfrentar tales dificultades, o no reúne dichos recaudos, es una simple promesa de celebrar un contrato. En ambos casos como su naturaleza jurídica es la de promesa de celebrar un contrato definitivo se le aplica el plazo de caducidad del art. 994 de hasta un año fijado por las partes y renovable por acuerdo entre ambas.

El gran conflicto: Consecuencias de considerarlo un contrato preliminar.

- De ser considerado un contrato preliminar debemos aplicar las reglas que los arts. 994 a 996 CCYCN establecen. Entre las consecuencias más importantes se encuentra que el plazo de vigencia no puede ser mayor de un (1) año. Aunque si puede renovarse.

Si se considera contrato preliminar...

- Implica esto que una vez firmado el boleto solo tenemos 1 año para escriturar?
- No necesariamente, como ocurre en varias normas, el instituto de la caducidad en el CCYCN inicia el cómputo de su plazo al cumplirse un evento a veces disponible por la voluntad de las partes. Esto quiere decir que las partes pueden determinar la fecha (o evento) a partir de la cual se computa el plazo. Antes de esa fecha (o evento) , no hay incertidumbre pues se sabe que NO es exigible la celebración del contrato prometido.

El gran conflicto: Conclusiones

- El CCYCN no toma partido respecto a la principal cuestión conflictiva:Cuál es la naturaleza jurídica del boleto, es decir, si se trata de un contrato preliminar de venta, si se trata de un contrato definitivo, perfecto y concluido o si se trata de otro tipo de vinculo jurídico. La doctrina es vastísima y se definirá a lo largo de los años y de la jurisprudencia.
- En principio, todos los aspectos no específicamente tratados por los arts. 1170 y 1171 se regularán por las disposiciones generales del Código (arts. 756, 1916, entre tantos otros).

Boleto: Derechos y obligaciones

- **El vendedor** tendrá el derecho a cobrar el precio, (saldo de precio restante), y la obligación de entregar la cosa vendida en la “forma” pactada. En el caso de inmuebles esto será entregando la posesión (entrega material del inmueble) y firmando la escritura.
- **El comprador** tendrá derecho a que se firme la escritura a su favor y se le entregue la posesión de la cosa según lo pactado. A su vez, tendrá como obligación pagar el precio convenido.
- Es importante tener en consideración que con el boleto nos encontramos en el ámbito de los derechos personales (derechos y obligaciones) y será recién con la escritura de compraventa donde entraremos en el ámbito de los derechos reales (dominio o titularidad sobre la cosa), con todo el resguardo legal que esto significa y en relación a las características fundamentales del dominio: exclusivo, perpetuo y absoluto.

¿Qué debe contener el boleto?

- El boleto debe indicar en qué estado se entregará la propiedad, el precio, la forma de pago, cuándo se entregará la posesión, el pacto comisorio (que prevé el incumplimiento) tratamiento de deudas sobre impuestos, tasas, contribuciones especiales u obras de infraestructura; gastos, impuestos y honorarios originados por la escrituración. Además, se deberá designar al escribano interviniente para el otorgamiento de la escritura.

Boleto: A condición de un préstamo

- Las operaciones pueden ser condicionadas en el boleto al resultado de hechos futuros e inciertos para evitar dejar a las partes o a alguna de ellas frente en una situación de incertidumbre.
- El caso más actual es el del comprador que depende del otorgamiento de un préstamo por parte de una entidad financiera, y que todavía no tiene aprobado.
- En este caso es aconsejable la inclusión de una cláusula que supedite el negocio al otorgamiento del préstamo, ya que en el caso de no ser obtenido las cosas volverán a su situación original, restituyéndose el dinero entregado a cuenta y la cosa si fue entregada con anterioridad, sin perjuicio o multas que afrontar.

¿Instrumento privado o escritura pública?

- Tanto el boleto de compraventa como su cesión pueden realizarse por instrumento privado.
- Es la escritura traslativa de dominio la que debe ser realizada por escritura pública para ser concluido como tal.

El Boleto y la Imprevisión

- Teoría de la Imprevisión: requiere desproporción contraprestacional grave por hecho posterior a la celebración del contrato.
- Art. 1091. – Imprevisión. “Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación...”.
- *No se requiere la mora.*

El Boleto y el asentimiento conyugal

- El Código Civil y Comercial establece dos tipos de asentimiento.
- El requerido por el art. 470, que se aplica a los matrimonios casados bajo el régimen de comunidad y que tiene como objeto garantizarle al cónyuge no titular el control sobre los actos de mayor trascendencia económica a fin de reguardar sus eventuales derechos gananciales
- El asentimiento exigido en el art.456 que se presenta como una herramienta de protección de la vivienda familiar, siendo aplicable independientemente del régimen patrimonial al que se hayan sometido los cónyuges.

El Boleto y la Lesión

- Lesión subjetiva-objetiva: vicisitud que vicia la voluntad, invalida el consentimiento, obteniendo para una de las partes una ventaja desproporcionada, que permite declararlo nulo o que permite el reajuste del contrato.
- Art. 332. – Lesión. “Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. ...”.
- *Permite al demandado solicitar el reajuste.*

El Boleto y la rescisión - resolución

- Art. 1073. Rescisión Bilateral. Produce efectos a futuro y no puede afectar a terceros.
- Art. 1074. Rescisión, Revocación o Resolución unilateral, si el contrato o la ley se lo permite. Rescisión y revocación producen efectos a futuro. Resolución efectos retroactivos. No pueden perjudicar derechos de terceros.
- El incumplimiento debe ser esencial.
- Cláusula resolutoria expresa. Incumplimiento genérico o específico
- Cláusula resolutoria implícita. El incumplimiento debe ser esencial, debe haber mora, y debe haber emplazamiento a cumplir.

Venta *ad corpus* y compra en comisión

- Ad corpus: se aplica a inmuebles que no han sido construidos, o no se ha concluido su construcción. Art. 1135 CCYCN: si supera el 5% tienen derecho a pedir ajuste comprador o vendedor.
- Compra en comisión: el comprador tendrá el derecho a ceder su derecho hasta la escritura. Si no se pacta un plazo para ser ejercida, debe comunicarse el comitente dentro de los quince días desde su celebración.

Precio

- Art. 1133.- Es determinado: (i) las partes lo fijan; (ii) cuando las partes lo dejan al arbitrio de un tercero o (iii) cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.
- Si el tercero no quiere o no puede llegar a determinarlo, lo fija el juez.
- Precio no convenido por unidad de medida
- Precio convenido por unidad de medida.
- COTI - ITI

Obligación en moneda extranjera

- ARTICULO 765.- Concepto. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal
- No obstante, la jurisprudencia se ha manifestado...

Obligación en moneda extranjera: Jurisprudencia (Di Prinzio, Marcelo Ceferino y otro/a c. Chiesa, Carlos Javier s/ cumplimiento de contratos civiles/comerciales • 14/02/2017)

- (...) el art. 765 del Código Civil y Comercial no es de carácter imperativo, ni de orden público, por lo que no existen inconvenientes en que las partes, en uso de la autonomía de la voluntad, pacten que el deudor debe entregar la cantidad correspondiente a la especie de moneda designada; a lo que se suma la pauta básica establecida en el art. 962 del Código Civil y Comercial.
- La renuncia de la facultad concedida al deudor por el art. 765 no atenta contra ningún pilar del orden jurídico y por lo tanto es válida, en tanto que de dicha manera se fortalece la solución genérica que impone el ordenamiento tanto para estas obligaciones de dar moneda sin curso legal, como para todas las otras obligaciones de dar en donde deben cumplirse dándose al acreedor el objeto prometido, siendo la posibilidad de pagar con el equivalente una excepción sobre el orden legal y natural; a lo que se suma que el derecho de propiedad del contratante se vería vulnerado al modificarse el consentimiento de la parte afectada el objeto de la prestación (del voto del Dr. Guardiola).

A close-up photograph of a person's hand in a dark suit jacket and white shirt, giving a thumbs-up gesture. The hand is the central focus, with the thumb pointing upwards. The background is dark and out of focus.

¡MUCHAS GRACIAS POR SU
PARTICIPACIÓN!