

COMPRAVENTA. BOLETO DE COMPRAVENTA. OPONIBILIDAD. ESCRITURACIÓN. PODER ESPECIAL. QUIEBRA*

DOCTRINA:

- 1) *El titular de un boleto de compraventa no adquiere derecho de dominio sobre un inmueble sino hasta la suscripción de la pertinente escritura pública, por lo tanto, la inscripción registral constituye el requisito necesario para que la adquisición pueda ser oponible a terceros.*
- 2) *El boleto de compraventa no otorga a su titular ningún derecho real sobre el inmueble, sino un derecho personal a exigir del vendedor la escrituración del bien.*
- 3) *A los fines de hacer efectivo el derecho a escriturar un bien inmueble perteneciente al fallido, el poder especial irrevocable no constituye el instrumento idóneo, pues no está en la naturaleza jurídica y en el objeto de dicho instrumento*

probar la transferencia de dominio ni promesas de escrituración. (Del dictamen del fiscal que la Cámara hace suyo).
- 4) *Resulta inválido, a fin de hacer efectivo el derecho a escriturar un bien inmueble perteneciente al fallido, un poder irrevocable en el cual se estatuye la posibilidad de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor del apoderado, pues el art. 1892 del Cód. Civil veda la posibilidad de que el mandato tenga un objeto en exclusivo interés del mandatario. (Del dictamen del fiscal que la Cámara hace suyo).*

Cámara Nacional Comercial, Sala A, julio 7 de 2000. Autos: “Etchebehere, Hugo J. s. inc. de escrit. por: Panno, Marcelo J.”

*Publicado en *La Ley* del 27/9/2000, fallo 100.969

Dictamen del Fiscal de Cámara:

1. A fs. 45/47, el juez rechazó la pretensión esgrimida en este incidente; se procuraba el reconocimiento del derecho a escriturar cierto porcentaje indiviso de un inmueble de la fallida.

2. Hubo apelación de ello, el incidentista apeló. Criticó que la sentencia sólo hubiese examinado la solicitud a la luz del art. 146 de la ley 24522 y 1185 bis del Cód. Civil; adujo que la ausencia de boleto de compraventa no era óbice para la prueba de su derecho; que en el poder cuya copia obra a fs. 4/5, otorgado por el vendedor a su favor, se dejaba en claro que el precio había sido totalmente abonado antes de ese acto; que el citado instrumento había sido otorgado fuera del período de sospecha; que hubo buena fe; que el síndico había prestado conformidad con la solicitud de escrituración a su favor; que su solicitud no había sido extemporánea.

3. Me expido:

(a) El actor era, antes de las cuestiones aquí planteadas, titular del 80% indiviso del inmueble del caso; se trató, en autos, de la solicitud de escrituración del 20% restante, que pertenecía al fallido.

(b) El recurrente criticó, con los argumentos que reseñé, lo resuelto por el *a quo*, mas, a mi juicio, ninguna de esas críticas logran desvirtuar, en medida alguna, las razones que dio el magistrado para resolver como lo hizo.

(b-1) Se pidió aquí escrituración de la tal parte indivisa sin siquiera haber demostrado el pago de su precio. La mera afirmación genérica del fallido obrante en el poder aquí agregado no es suficiente, a mi juicio, para probar el cumplimiento de tal extremo, máxime cuando ni siquiera se mencionó especificación alguna respecto de cuál habría sido el monto abonado; y no se trajeron aquí otros elementos de juicio útiles a tales efectos.

(b-2) No se cumplieron en autos los requisitos de los arts. 146 y 1185 bis del Cód. Civil; no hubo presentación de boleto alguno.

El poder especial que se acompañó no es instrumento idóneo para demostrar lo que se pretende: no está en la naturaleza jurídica y en el objeto de dicho instrumento probar transferencias de dominio ni promesas de escrituración.

Aun en la tesis amplia que el recurrente postula en materia de escrituración, en punto a que la existencia de boleto de compraventa, propiamente dicho, no debe considerarse requisito ineludible a fin de poder solicitarla, tampoco su pretensión merece mejor suerte: aquí no se probó la existencia de un contrato de compraventa entre las partes; además, insisto, no se probó el pago del precio y, más aún, ni siquiera se dijo cuál habría sido la cifra pagada.

(b-3) A mayor abundamiento, señalo que, de todos modos, lo expresado en el poder lo invalida a los fines pretendidos por el recurrente, en cuanto estatuye la posibilidad de otorgarse la escritura traslativa de dominio a favor del apoderado. El art. 1892 del Cód. Civil veda la posibilidad de que el mandato tenga un objeto en exclusivo interés del mandatario.

(b-4) Además, dicho instrumento había sido otorgado dentro del período de sospecha; como bien lo pone de relieve el síndico, la fecha de cesación de

pagos fijada en autos fue el 5/2/93, el poder fue otorgado el 22/7/94; la fecha que el recurrente mencionó en apoyo de su afirmación de que el acto había acontecido fuera del período de sospecha (23/2/96) fue la que se fijó en forma específica a los efectos de las acciones de ineficacia.

(c) En resumen: quien aquí se presentó no trajo elementos que permitan determinar la obligación de la quiebra de transferirle el dominio del bien.

4. Por lo expuesto, opino que no debe progresar la apelación. Corresponde, pues, confirmar el auto recurrido.

Tal mi dictamen. – Junio 26 de 2000. – *Raúl A. Calle Guevara*.

2ª Instancia. — Buenos Aires, julio 7 de 2000.

Considerando: Comparte esta Sala los fundamentos del dictamen del fiscal de Cámara, a los cuales se remite por razones de brevedad.

Cabe agregar a ellos que es criterio doctrinario y jurisprudencial pacífico que el titular de un boleto de compraventa no adquiere derecho de dominio sobre un inmueble, sino hasta la suscripción de la pertinente escritura pública (art. 1184 inc. 1º, Cód. Civil). Es decir, entonces, que la inscripción registral es el requisito necesario para que la adquisición pueda ser oponible a terceros (arg. art. 2502, Cód. cit.; cfr. Fassi, Santiago, *Código Procesal Civil y Comercial, Comentado y Anotado*, t. 1, ps. 320/321 y precedentes allí citados; íd. esta Sala, 29/9/95, “Atanelian, Aruthnz c. Pereira, Lilia S. y otro s. tercera de dominio promovida por Gallego” y sus citas, entre muchos otros).

Además, es sabido que el boleto de compraventa no otorga a su titular ningún derecho “real” sobre el inmueble, sino un derecho “personal” a exigir del vendedor la escrituración del bien (conf. art. 1185, Cód. citado).

Así las cosas, no aparecen acreditados en modo alguno los extremos requeridos para otorgar viabilidad al reclamo, esto es, un boleto de compraventa de fecha cierta, ni tampoco el pago del precio.

Luego, habiendo correspondido al demandante conforme a las reglas de distribución de la carga probatoria la acreditación de los hechos constitutivos del derecho por él invocado (conf. art. 377, Cód. Procesal; Palacio, L., *Derecho Procesal Civil – Actos Procesales*, t. IV, págs. 365 y sigtes., N° 409, Buenos Aires, 1977), se advierte claramente la orfandad de la prueba ofrecida que consistió sólo en la documental anexada con su pedido, esto es, un poder irrevocable que en modo alguno puede suplir la exigencia legal requerida en los términos antes explicitados.

De allí, entonces, que la conclusión a que se arriba en el fallo apelado, y que es compartida en el dictamen que antecede y por este tribunal, resulta dirimente, en tanto no se aprecia configurado en el caso ni siquiera la de presunciones a la que alude el art. 163 inc. 5º del Cód. Procesal.

De allí, entonces, que carecen de sustento legal los agravios vertidos en tanto permanece incólume el fundamento dirimente tenido en consideración por el magistrado de grado para rechazar el reclamo. Sobre tal fundamento no se vierte concreta crítica en la forma requerida por la ley, reiterando, por un lado, sobre el particular el recurrente argumentos ya expuestos y vacíos, por en-

de, de entidad recursiva; y, por el otro, meras manifestaciones unilaterales apartadas de las constancias de autos.

Por ello, se confirma el decisorio de fs. 45/47. Con costas (art. 68, Cód. Procesal). Devuélvase a primera instancia encomendándose al *a quo* disponga la notificación de la presente resolución. – *Manuel Jarazo Veiras.* – *Julio J. Peirano.* – *Isabel Míguez.*