

INSTITUTO ARGENTINO DE **CULTURA NOTARIAL**

LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE CON BOLETO DE COMPRAVENTA

La legislación, la jurisprudencia y la doctrina actual

ÁLVARO GUTIÉRREZ ZALDÍVAR(*) (1043)

El tema que vamos a tratar, la protección del adquirente con boleto de compraventa, es muy difícil de analizar ante escribanos, porque lo dominan perfectamente y exigen mucho más. Por eso, partiremos de la base que lo único que vamos a hacer será analizar problemas por todos conocidos que se repiten a lo largo del tiempo, en procura de soluciones. Posiblemente el acto económico más importante que realiza una persona en el transcurso de su vida sea el de la compra del lugar donde va a vivir. Este acto posee un enorme contenido económico para el adquirente y, también, un importante contenido social para todo el país. Sin embargo, cuando revisamos los sistemas de protección en la legislación actual, encontramos que pese a la importancia del acto los adquirentes se encuentran prácticamente desprotegidos, desprovistos de medios seguros para acceder a su vivienda.

Esto se debe a que en los primeros tiempos de la historia argentina toda la protección emanaba de los artículos del Código Civil, los que resultan insuficientes para reglar la de la persona adquirente mediante los nuevos sistemas de venta que se fueron implementando en el país.

Recién en el año 1948, mediante la sanción y promulgación de la ley 13512, se accedió al sistema de propiedad horizontal, el que tampoco dotaba de ningún género de protección al adquirente, ya que el vendedor

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- al entregar solamente un boleto de la cosa vendida - continuaba siendo, legal o registralmente, el dueño. Entonces, ocurría que podía hipotecar lo que había vendido; incluso tenía la posibilidad de venderlos nuevamente mientras el primer adquirente carecía de un medio sencillo para conocer esa situación.

Además, debemos recordar que, en un primer momento, antes del acceso a la ley de propiedad horizontal existía el sistema de la propiedad vertical. En ese tiempo se construían las ya famosas y conocidas "casas de renta"; si la gente quería tener acceso a un departamento de esas casas de renta debía hacerlo mediante el sistema de condominio.

Luego, básicamente se nos presentan los siguientes problemas: el de la persona que tiene un boleto de compraventa de una cosa terminada, que puede ser entregada, y el del adquirente con boleto de compraventa de una unidad de un edificio a construir, es decir de una cosa futura, que va a ser realizada pero no existe en el momento en que se efectúa la compra.

Para el primer caso, la solución no es demasiado difícil. Teóricamente se podría hacer la escritura inmediatamente y este adquirente accedería al derecho de propiedad. Sin embargo, esto no ocurre ya que las cargas fiscales y de orden administrativo que el Estado ha ido generando dilatan el tiempo necesario para llegar a la escrituración. Sabemos perfectamente que los certificados de propiedad tardan en tramitarse aproximadamente noventa días y, en algunas oportunidades, hasta seis meses. Esto implica que el escribano no pueda hacer la escritura cuando las deudas que informa ese certificado de propiedad del edificio son superiores al monto del precio pagado por la unidad vendida. En este caso, la única solución es que la escritura se haga inmediatamente. Todos conocemos la larga duración del trámite, el tiempo que se tarda en sacar un certificado de dominio, en realizar un estudio de datos referentes al dominio para poder escriturar.

Es necesario que el Estado implemente otro sistema para la percepción de estos impuestos porque resulta incomprensible que quien debiera ser el generador de la protección se transforme, en estos casos, en un obstáculo para aquello que a él mismo le interesa se concrete.

El segundo caso es mucho más complejo. La persona firma un boleto de compraventa, un contrato por el cual se obliga a pagar un monto determinado, ocurriendo en muchos casos que el vendedor utiliza ese dinero para levantar otros edificios. Como eran tantas las defraudaciones que se efectuaban, el gobierno dictó en 1959 la primera ley de protección que, como todas las existentes sobre el mismo tema, no se cumplió. En ese mismo año se dictó el decreto 2977 que trataba de proteger a los adquirentes de edificios que iban a ser sometidos al régimen de la ley 13512 de propiedad horizontal. Ese decreto exigía la inscripción de los boletos, una afectación y otorgaba una suerte de protección al adquirente; pero su aplicación estaba sometida a la ley 12830 que reprimía el agio y la especulación, y como el Congreso no convalidó el sistema propiciado por esa ley, quedó sin efecto el decreto.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Avanzando en la historia llegamos al año 1963. Entre tanto se iban planteando defraudaciones a adquirentes que nunca tenían su unidad. Pasaban los años y no aparecía ninguna solución. En ese año de 1963 se dictó el decreto 9032, fundamentándose en la necesidad de complementar las normas de la ley 13512 sobre propiedad horizontal. Esta norma tampoco se aplicó. Volvía a traer el mismo sistema: inscripción de los boletos en el Registro de la Propiedad, afectación, protección con respecto a embargos, hipotecas y gravámenes ulteriores que impusiera el vendedor.

Como el decreto 9032 nunca se reglamentó, sólo se planteó un caso que llegó hasta la Corte Suprema en un interesante fallo del 30 de agosto de 1968. Dicho fallo llegó al Tribunal por recurso extraordinario. Un adquirente pedía al liquidador de la quiebra que le otorgara la escritura del inmueble. La Corte Suprema falló en el sentido de que no le correspondía, porque al no estar reglamentado el decreto mencionado anteriormente, ese derecho solamente se aplicaba en los casos establecidos taxativamente por el mismo; no podía cumplirse .

¿Qué ocurría mientras tanto con la jurisprudencia? Para que ustedes se ubiquen voy a darles como ejemplo un caso práctico. Sucedió que en 1970, 71 y 72 cayeron en quiebra grandes compañías que habían construido en nuestro país gran cantidad de departamentos y no los habían escriturado. Cuando los adquirentes solicitaron las escrituras se encontraron con que los edificios se hallaban totalmente hipotecados porque los vendedores comenzaban la construcción de nuevos edificios financiándola mediante la hipoteca de los ya vendidos. Es decir, no daban la escritura, hipotecaban y empezaban la construcción de nuevos edificios con la financiación obtenida de cosas ya vendidas.

Quizás el caso más pavoroso sea el de un edificio ubicado en Amancio Alcorta que fue totalmente vendido y estaba completamente hipotecado. Todas las personas habían firmado, al comprar, pagarés por el total del precio, los que no figuraban en los boletos. Ese edificio tuvo que ser demolido por la cuadrilla de demoliciones de la Municipalidad porque estaba mal construido, y además, la Municipalidad embargó la demolición. Los adquirentes con boleto de compraventa de ese edificio nunca llegaron a tener su unidad y, en cambio, durante cinco o seis años, tuvieron que cumplir con pagarés firmados por ellos en montos de cincuenta, sesenta o noventa mil pesos mensuales. Todo esto para pagar un departamento que jamás iban a tener.

Mientras tanto, la jurisprudencia venía muy encontrada porque, por un lado, estaban las Cámaras en lo Civil y por el otro, las Cámaras en lo Comercial. Las Cámaras en lo Civil sostenían que una vez que el vendedor hubiera quebrado, la quiebra - la masa de acreedores - se veía obligada a otorgar la escritura porque la obligación del vendedor en quiebra era una obligación de hacer. No existiendo imposibilidad de hecho ni de derecho debía otorgar la escritura traslativa de dominio. Además, no podía ser que la masa de acreedores estuviere en mejores condiciones que el vendedor ya que éste no podía rescindir el boleto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuando se hallaba en situación de quiebra. Entonces, no podía ser que la masa de acreedores, una vez declarada y aceptada la quiebra, tuviera un derecho que no poseía el vendedor.

Los Tribunales en lo Comercial no estaban de acuerdo. Sostenían que la ley no distinguía entre obligaciones de hacer y de dar. Luego, el adquirente con boleto de compraventa era un acreedor quirografario más y tenía que cobrar en moneda de quiebra; no podía atribuirse privilegios distintos a los de los demás acreedores quirografarios.

Para que tengan idea de la injusticia que esto podía constituir, les expondré uno de los casos. Se trataba de un señor que había comprado un departamento hacía varios años, habiéndolo pagado íntegramente en un monto de doscientos mil pesos, tenía la posesión y hacía diez años que estaba viviendo en él. Cuando cayó en quiebra el vendedor lo convirtieron en un acreedor de sumas de dinero, o sea que pasaba a ser un acreedor quirografario más; sólo tenía derecho de cobrar doscientos mil pesos en moneda de quiebra.

Hasta el año 1967 siguieron cada una de las Cámaras por su lado. La Cámara en lo Civil decía una cosa y la Cámara en lo Comercial, otra. En ese año se dictó el fallo "Lozzi, Eleodoro I. c/Socha Sociedad Anónima". Este fue un caso que llegó al plenario de la Cámara en lo Comercial en el que se expusieron opiniones muy controvertidas, de tal manera que la mayoría de los jueces eran cinco, y la minoría, cuatro. Se interpretó que la quiebra no estaba obligada a otorgar la escritura. O sea, este adquirente - aunque hubiera tradición, tuviera la posesión y hubiera pagado la totalidad del precio - era solamente un acreedor quirografario más. El juez doctor Rossi, de la minoría, en su voto estimó que la quiebra se ve jurídicamente necesitada de consumir la ejecución del boleto de compraventa celebrado por el fallido otorgando la escritura traslativa de dominio. Porque no habiendo imposibilidad de hecho ni de derecho es la única forma de dar cumplimiento a la obligación pendiente por parte del vendedor emergente del boleto de compraventa, y por configurar la obligación de escriturar una obligación de hacer y se rige por las pertinentes disposiciones del Código Civil (arts. 626 a 631) según lo dispone el art. 1187 de ese cuerpo legal. Estimó que la ley de quiebras no introduce ninguna variante al respecto. Sostuvo que el comprador de un inmueble por instrumento privado, a quien se ha entregado la posesión y reclama la escrituración, no puede ser asimilado al acreedor común que ha previsto y de que trata la ley y por ende no puede considerárselo bajo idéntico tratamiento jurídico. Señaló también que pese a que se dice que hacer lugar a la escrituración importa otorgar preferencia a los acreedores de obligaciones de hacer frente a los de obligaciones de dar, no es así, ya que del concepto de igualdad ante la ley de nuestro más Alto Tribunal resulta que no se quebranta ese principio cuando el trato desigual responde a situaciones jurídicas distintas, que es lo que ocurre en el caso, toda vez que ambos tipos de obligaciones juegan en el problema de muy distinta manera. Trato distinto no importa, de por sí, prelación o preferencia Así se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

perfeccionaba definitivamente la injusticia que este fallo significaba.

En el año 1968, con la reforma de la ley 17711 al Código Civil se agregó el artículo 1185 bis a las disposiciones de este Código de fondo. Este agregado constituyó, precisamente, el primer adelanto que tuvimos, o al menos el primer adelanto concreto desde el Código Civil.

El artículo 1185 bis dice así: "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". O sea, tendríamos exactamente lo opuesto de lo que se había pronunciado en el fallo "Lozzi, Eleodoro I. c/Socha Sociedad Anónima". Sin embargo, esto fue un adelanto, pero no completo, porque, ¿qué derecho a pedir una escritura se puede tener cuando se ha comprado una unidad en el piso doce de un edificio que sólo llegó a construirse hasta el tercer piso? Se puede haber pagado el veinticinco por ciento del precio y haber obrado con toda la buena fe del mundo, pero no existe forma de tomar posesión del departamento.

Además, en 1972, cuando se sancionó el actual decreto - ley de quiebras Nº 19551/72 se restringió la aplicación del artículo 1185 bis del Código Civil, estableciendo en la segunda parte del artículo 150 que dicha disposición del Código sólo podía aplicarse cuando un inmueble estuviere destinado a vivienda. Porque en este interregno no faltó el avisado deudor que, cuando iba a presentar la fábrica en convocatoria, lo único que tenía era el inmueble, firmaba un boleto con el veinticinco por ciento del precio a favor de un amigo, y eso lo extraía de la masa.

Por otro lado, al artículo 1185 bis le faltaba algo esencial: la fecha cierta, que es lo único que puede evitar que se venda dos o tres veces la misma unidad con distintos boletos. Y, en última instancia, cuando el vendedor ve que va a caer en quiebra pueda firmar un último boleto antedatado a favor de algún amigo que se presente a la masa y pida la escritura. Total, son todos instrumentos privados y los reales adquirentes, de esta manera, sólo podrán ser acreedores por daños y perjuicios. Esto facilita que el vendedor quebrado actúe en colación con otro adquirente: cuando ve que va a caer en quiebra y le queda medio edificio sin vender hace boletos de compraventa con el veinticinco por ciento del precio - aun en el período de cesación de pago o período de sospecha - y se presentan sus amigos a la masa de acreedores pidiendo la escritura. En última instancia: ¿qué garantías tiene la masa de acreedores? Solamente puede cobrar demostrando falta de buena fe de parte del adquirente, lo que - como ustedes saben - resulta muy difícil de comprobar.

(Son respecto al art. 1185 bis tenemos dos fallos cuyo análisis es interesante. El primer fallo, de la Cámara Nacional en lo Comercial, Sala C, del 12 de julio de 1974, se refiere al caso de una sociedad anónima que se presentó a pedir la escritura a la quiebra basándose en este artículo, acreditando que había pagado el veinticinco por ciento del precio y obrado de buena fe. Quedaba entonces planteado el análisis de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

si la norma del artículo 150 era específica para vivienda del adquirente o sólo se requería que la unidad estuviera destinada a vivienda aunque no fuera para vivienda del adquirente. El síndico de la quiebra se negó a darle la escritura diciendo que el artículo 150 de la ley de quiebras establecía que tenía que estar especificado que se trataba de una unidad con destino a vivienda, y si la que compraba era una sociedad anónima era de suponer que no la iba a destinar para ese fin. En la Cámara en lo Comercial se decidió que la escritura debía otorgarse a la sociedad ya que no se había realizado ninguna especificación acerca del fin a que se iba a destinar la unidad.

El segundo fallo interesante fue el de la Cámara Nacional en lo Comercial, Sala C es un problema que se va a plantear muchas veces, aunque en este fallo fue más complicado -; fue el caso "Corsario Sociedad Anónima s/quiebra". Un adquirente con boleto de compraventa se encontró con que su unidad estaba hipotecada; como debía un saldo del precio total, le pagó al acreedor hipotecario y se subrogó en sus derechos; se presentó a la quiebra y dijo que pedía como compensación que se anulara la suma que debía y la que le era debida y al mismo tiempo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1185 bis, pidió que se le otorgara la escritura a su favor. En primera instancia le denegaron esto, estableciendo una variante en que ese adquirente era, por un lado, acreedor, y por el otro, deudor de la masa; que al tener la hipoteca por haberse subrogado en los derechos del primitivo acreedor, le daba un privilegio que debía utilizar y si no lo quería usar se convertiría en un acreedor quirografario más. O sea, le decían: "Si usted tiene un crédito con garantía hipotecaria sobre la unidad y lo quiere cobrar, ejecute la unidad y cóbrese de ahí". Le pedían que rematara el mismo departamento que había comprado. La Cámara revocó este fallo diciendo que la quiebra estaba obligada a cumplir en las mismas condiciones que había pactado el vendedor. Yo, sin embargo, me inclino por la solución del fallo en primera instancia y no por la otra, porque los demás acreedores del vendedor son eso: acreedores. No tienen por qué pagar las hipotecas que pesan sobre cada una de las unidades porque, incluso, puede plantearse el problema de que la quiebra no tenga la plata para cumplir en las mismas condiciones que el vendedor.

Supongamos que la construcción del edificio se abandona en el piso séptimo y hay unidades vendidas del noveno piso; luego, la quiebra debería terminar la construcción del edificio para cumplir en las mismas condiciones que el vendedor. Lamentablemente, lo único que puede hacer el adquirente en esos casos es levantar la hipoteca y pedir la escritura, pero no puede pretender que la masa se la otorgue y pague todas las hipotecas; esto no surge de ningún punto de la ley.

Antiguamente, cuando la masa de acreedores se encontraba con unidades de vivienda hipotecadas, generalmente le convenía pagar las hipotecas, desinteresar a los acreedores hipotecarios y después vender las unidades quedándose con la diferencia. Es necesario recordar esto. Ese derecho, por el artículo 1185 bis, lo ha perdido y ha pasado al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquirente. Este, incluso, podría pagar la hipoteca y después vender la unidad y quedarse con la diferencia.

En el año 1970 se reunió en la sede del Colegio de Escribanos el Congreso Argentino de la Prehorizontalidad, organizado por las Cámaras de Propiedad Horizontal, al cual asistieron miembros del Colegio de Escribanos y demás organismos vinculados con la construcción, muy preocupados por las situaciones que se estaban planteando con respecto de adquirentes con boleto de compraventa.

Ustedes recordarán que el Ministerio de Bienestar Social tuvo que parar las ejecuciones hipotecarias; se dictó un decreto - ley y se pidió a los jueces que dejaran en suspenso las ejecuciones para solucionar los problemas de todas estas personas que estaban viviendo en un determinado lugar y no podían tener la escritura del mismo. Se les negaron las soluciones posibles, se volvió a la anotación del boleto. Esta es una constante histórica que se produce cada tanto. En ese Congreso se volvió a presentar cada uno de los problemas. Como decía Santayana: "Los pueblos que ignoran su historia están condenados a repetirla". Volvimos al mismo sistema que nunca se cumplió.

Se analizó también el sistema de condominio que fue el primer método seguido en el año 1948, cuando salió la ley de propiedad horizontal. De acuerdo con este sistema se reunía un grupo de personas en un consorcio que compraba un terreno, adjudicándose cada una de ellas partes indivisas del mismo e iban aportando sumas de dinero para terminar el edificio.

Ese sistema fracasó porque cuando llegaba el momento de la división del condominio sucedía que, debido al transcurso del tiempo, había variado la situación de alguno de los condóminos porque se hallaba inhibido, embargado o había muerto. Alguno de ustedes me dirá que si estaba embargado, la división de condominio podía hacerse igual. El tema - estimo - es un poco complicado. Opino que en algunos casos sí y en otros, no. Otro problema que no era extraño y bastante frecuente es que parte de los condóminos no hacían el aporte cuando correspondía, con el consiguiente atraso de la obra; se acababa financiando al moroso. Por eso se abandonó el sistema de condominio, que posiblemente sea el más perfecto o jurídico porque otorga al adquirente un derecho sobre la cosa, no otorgándole un derecho personal contra otras personas; tiene parte indivisa, tiene una propiedad sobre eso.

El otro sistema analizado fue el de la sociedad inmobiliaria, teniendo en cuenta las dos formas en que podía constituirse: la que no se disolvía nunca y la que tenía como fin terminar el edificio y adjudicarse las unidades, terminando en ese punto la sociedad.

Por la primera forma, cada condómino tenía una cuota de la cosa y no se le daba una escritura traslativa de dominio; en los intentos que se hicieron en el país no se obtuvieron resultados ya que por una razón atávica cada uno quería tener el departamento a nombre suyo, no quería sentirse atado a una sociedad que mañana podía quebrar y causarle la pérdida de su propiedad. Incluso hubo un proyecto de reforma de la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

13512 de propiedad horizontal que traía como solución la formación de una sociedad civil para estos casos.

Otro punto analizado fue el del legajo notarial. De acuerdo con este sistema todo debía pasar por el contralor de un escribano; es decir, todos los boletos de compraventa debían hacerse ante él, quien controlaba a nombre de quién estaba el inmueble que se vendía, qué gravámenes pesaban sobre éste e informar al comprador. Se iniciaría el período de prehorizontalidad con el plano de división en propiedad horizontal hecho en base a la mensura del terreno y el plano del proyecto del edificio donde son fijados los porcentuales del mismo. Este plano, junto con el reglamento de copropiedad y el nombre del escribano interviniente debe ser inscripto en una sección especial denominada de la prehorizontalidad. La finalidad de la inscripción del escribano es la siguiente: todas las operaciones relacionadas con el dominio y que se realicen en el período de prehorizontalidad desde la presentación de los planos hasta la escrituración deben ser visados por el escribano.

En cuanto a la publicidad, en la misma deberá constar el nombre del escribano ante el cual se deban hacer todas las operaciones.

Al estar el edificio en condiciones de escriturar concluye la tarea del escribano inscripto, pudiendo nombrarse otro para la escrituración. El otro sistema estudiado fue el del seguro. Cada constructor, al empezar la construcción, debía contratar un seguro que cubriera la suma del costo de la construcción, el cual debía garantizar al adquirente la suma por él entregada o un interés en caso de que el constructor abandonara la obra. Propugnaba la contratación por el promotor de una garantía en favor del adquirente de unidades singulares futuras (a construir o en construcción) de un seguro contratado con una compañía del ramo, que permitía al comprador en caso de fracaso de la operación, por cualquier causa: a) reembolsarle las cuotas abonadas a partir de la formalización del contrato hasta el momento de la posesión, con más un interés bancario; b) cancelar los gravámenes e hipotecas que el comprador no deba tomar a su cargo según el respectivo contrato de compraventa, al tiempo de celebrarse la pertinente escritura traslativa de dominio. En ese momento nos opusimos al sistema del seguro tal como estaba dado, porque entendíamos que lo que interesaba era que el comprador recibiera la cosa, es decir, la propiedad construida y no el dinero que había invertido. Hubiéramos apoyado más un método por el cual la compañía de seguros garantizara la terminación de la construcción de la obra.

En ese Congreso también se analizó el sistema que traía como único requisito el aval bancario. También lo rechazamos porque los únicos que hubieran conseguido ese aval hubieran sido las cinco compañías constructoras que trabajaban en combinación con los Bancos, lo cual hubiera provocado el monopolio de la construcción. Incluso, en la mayoría de los casos, los Bancos son sólo promotores. Cuando se plantea el problema, el Banco es sólo un acreedor más y con privilegio sobre los demás porque tiene una garantía hipotecaria.

La publicidad se realiza por medio de carteles que dicen que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determinado Banco va a construir un edificio, pero, en realidad, éste sólo tiene una garantía hipotecaria; es un adquirente que se convierte en un acreedor más cuando se presentan problemas, pero tiene privilegio sobre los demás acreedores.

Pese a todo lo estudiado en este Congreso, cuyas conclusiones en materia de soluciones se comunicaron al Ministerio de Justicia, no se adoptó ninguno de los sistemas propuestos. Se volvió al sistema de la anotación de los boletos.

En el año 1972 se dictó la ley 19724 y en el 73, la ley 20276, reglamentaria de la primera, por la cual se volvió a implementar el sistema de anotación de boletos, la firma con manifestación de voluntad y una serie de medidas de protección que no se cumplen, lo cual es muy fácil de comprobar.

El artículo 8° de la ley dice que en toda publicidad que realice la empresa vendedora debe figurar el número en el cual se afectó en el Registro de la Propiedad y el registro notarial ante el cual pasó. Se puede abrir cualquier diario en la sección de avisos clasificados y observar que en ninguno de los avisos de ventas figura la afectación. En este momento la ley se cumple menos que nunca porque al principio otorgaba una protección legal penal; es decir, el vendedor que vendía sin ajustarse a las disposiciones de la misma se hacía pasible a una sanción consistente en la pena de un mes a dos años de prisión. El actual gobierno dictó la ley 20509 por la que se establece que todas las leyes por las cuales se hayan creado delitos especiales quedan derogadas cuando no hubieren emanado del Congreso de la Nación. Las leyes 19724 y 20276 se encuentran entre las enunciadas por la 20509. Los vendedores están actuando nuevamente en discordancia con las normas. En el año 1976, posiblemente, volveremos a tener oleadas de quiebras. Aún no se han presentado problemas porque las obras tardan un tiempo en llevarse a cabo. En el año 76 empezarán a quebrar las compañías y el gobierno se encontrará nuevamente con la misma cuestión, y suponemos que volverá a intervenir el Ministerio de Bienestar Social.

Entendemos que no podemos seguir así. Este tema será tratado por el próximo Congreso Internacional del Notariado a celebrarse en Barcelona en setiembre de este año. Los delegados de la República Argentina van a confrontar sus ideas con las que expongan los representantes de los demás países que tienen el mismo problema.

Se va a proponer una solución determinada o, por lo menos, que se vigile el cumplimiento de las leyes vigentes. Legislación que no es buena porque ya le preguntaron al doctor Borda - que fue un poco el alma mater de la reforma del año 1968 al Código Civil - por qué no había incluido el sistema de la anotación de los boletos en el artículo 1185 bis, y éste contestó que no creía conveniente realizar esta inclusión porque no permitía el libre juego del pacto comisorio y, además, era necesario tener en cuenta el problema del vendedor con el no cumplimiento del comprador y, entonces, tiene que hacer un juicio para poder desvirtuar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ese boleto.

He llegado al final del tiempo que me había fijado para hablar. No quiero abundar excesivamente en mi exposición. Cuando llego a esta parte siempre siento que todo lo que he dicho es confuso e incoherente; a veces pienso que lo único que me falta es caerme de la escalera cuando baje.

De cualquier manera, quiero agradecerles que hayan venido, la atención con que me han escuchado; y, especialmente, a aquellos amigos que veo en la sala a quienes sé positivamente que no les interesa el tema, a pesar de lo cual vinieron a escucharme.

JURISPRUDENCIA

ICESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. Requiere la forma de escritura pública

DOCTRINA: 1) No es exacto que la forma de escritura pública haya sido exigida para la cesión de derechos hereditarios sólo "ad probationem" y uno "ad solemnitatem"

2) La doctrina moderna no se conforma con la contraposición entre actos formales solemnnes y actos formales no solemnnes o formas exigidas "ad solemnitatem" y "ad probationem", sino que clasifica los contratos o actos jurídicos en general en tres categorías con relación a la forma exigida por la ley: actos solemnnes absolutos; actos solemnnes de solemnidad relativa y actos formales no solemnnes.

3) Si bien es cierto que en el art. 1184 inc. 6º del Código Civil se incluye juntamente a la renuncia y a la cesión de derechos hereditarios, de ello no se desprende que las reglas especiales relativas a la renuncia sean también, aplicables a la cesión. En materia de renuncia de la herencia, el art. 3345 limita por un lado y amplía por otro la regla del art. 1184 inc. 6º al requerir la forma de escritura pública únicamente para que la renuncia sea eficaz frente a acredores y legatarios, y al exigir que sea hecha en el domicilio del renunciante del difunto; pero, a la vez, de los arts. 3346 y 3349 se desprende la posibilidad de que la renuncia hecha en instrumentos privados o en instrumento público que no sea escritura pública produzca sus efectos con relación a los terceros

Cámara Nacional Civil, Sala C.

AUTOS: "KARJOUMIABIS, NICOLÁS S/SUCESIÓN".

2ª Instancia.- Buenos Aires, octubre 31 de 1975.

Y Vistos, Considerando:

Es cuestión controvertida en la doctrina y en la jurisprudencia la de si la forma de escritura pública, que el art. 1184, inc. 6º, del Código Civil impone a la cesión de derechos hereditarios, puede ser suplida por el acta judicial o por escrito presentado en el juicio sucesorio y ratificadas sus firmas ante el actuario.

La opinión afirmativa es sustentada por Borda (Sucesiones. t. I, Nº 760) y por Maffía (Manual de derecho sucesorio, t. I, Nº 260, pág. 260) y ha sido admitida en numerosos fallos (Cám. Civ. 1ª, 20/12/1926, J.A., 23-809; Cám. Civ. 2ª, 19/4/1926, J.A., 19-842; CNCiv., Sala A, 12/7/62, L.L., 108-669, con disidencia del Dr. Abelleyra; Sala B, 12/11/ 1952, L.L., 68-696, y 10/10/69, L.L., 141-660, 25.417-S; Sala C, 19/12/ 67, E. D. ,