

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***BOLETOS SOBRE INMUEBLES CON EXPLOTACIÓN COMERCIAL,  
INDUSTRIAL O AGROPECUARIA (LEY 11867)***

**Expositor: Natalio Pedro Etchegaray**

**Punto 1°. Boletos de inmuebles comprendidos en un fondo de comercio**

Dada la característica de "universalidad de hecho" que tiene la hacienda comercial, la disposición aislada de un inmueble integrante de la misma, debe analizarse cuidadosamente para ver si el giro comercial puede continuarse por el anterior propietario en forma igual a la realizada hasta el presente.

Si así no fuera, se estaría ante una venta de inmueble a la que le es aplicable la ley 11867.

Si el inmueble se enajena juntamente con "el fondo de comercio", la transmisión de dominio debe esperar el cumplimiento de los pasos de ese acto complejo que la ley 11867 establece para la transferencia de todo el fondo, del que es parte el inmueble.

En ese caso, luego de cumplidos los trámites del rito que impone la ley 11867, la escritura es el medio apto propio de transmisión de la propiedad de uno de los elementos que integran el fondo.

Si el bien se transmite en forma independiente al mismo adquirente del fondo, es decir, sin incluirlo en el mecanismo de la transferencia, ley 11867, el resultado viene a ser el mismo, por la responsabilidad ilimitada que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

adquiere el adquirente del negocio frente a los acreedores del mismo, y ese inmueble adquirido al margen de la transferencia también responde por las deudas del negocio.

Pero si se frustrare la transferencia por insuficiencia del precio por pagar frente al pasivo, los acreedores del fondo, demostrando que el inmueble lo integraba, pueden accionar contra el titular actual, sin perjuicio de las responsabilidades de vendedor, comprador e intermediario.

Por ello también, en este caso (escrituración del inmueble al mismo adquirente del fondo, pero sin denuncia en el mecanismo legal de transferencia) se impone efectuar la escrituración luego de transcurrido los plazos legales de oposición y embargo que la ley otorga a los acreedores del fondo.

Esta situación se repite y se agrava (por la simulación demostrable) en caso de que el adquirente del inmueble haya ocultado la transferencia de los demás elementos del fondo, y sólo adquiriera aquél en forma ostensible y, en connivencia con el vendedor, éste declare un cierre del negocio anterior, y el adquirente del inmueble reabra a su nombre.

En cambio, en el caso de transferencia del inmueble a un tercero que no conocía la situación del cese de actividades y no prosigue de hecho la actividad anterior, no hay responsabilidad por la buena fe del adquirente, que se demuestra al adquirir un inmueble desocupado y no afectado en el momento de la venta a una actividad comercial.

En definitiva, todo depende de las precauciones que se tomen y de las diligencias que se realicen por parte del adquirente, quien, cuando es ostensible la afectación, hasta ese momento, del inmueble a un fondo de comercio, debe estimar las posibilidades reales de seguir con el giro comercial que le restan al propietario anterior.

Debe así mismo, tenerse muy presente la tendencia actual a extender a sede penal el incumplimiento de las obligaciones civiles y comerciales.

### **Punto 2°. Boletos de ventas por mensualidades**

Está claro que la intención de la ley 14005 es suprimir los abusos que puedan cometerse contra los adquirentes de lotes en mensualidades, ya fuere por aplicación del pacto comisorio, por la venta de bienes gravados, o por la constitución de gravámenes con posterioridad a la venta.

Sin embargo, la interpretación jurisprudencial ha sido restrictiva en su aplicación, reduciéndola únicamente a los casos en que se tipifican expresamente los presupuestos legales: venta de inmuebles fraccionados en lotes, precio satisfecho en cuotas periódicas y de los que todavía no se haya efectuado la escrituración.

Por lo tanto, no se extiende a otros contratos con los que puedan tener algún punto de coincidencia las previsiones de la ley 14005.

Como la legislación establece responsabilidades y penalidades para los que intervengan en la operación y su trámite, debe tenerse presente también la tendencia actual a la que se alude al final del punto 1°. La cesión de derechos y, en su caso, la retracción de la venta están sujetas a

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

formalidades reglamentarias que escapan del derecho común.

**Punto 3° . Boletos sobre departamentos en construcción**

El sistema en vigencia (ley de Prehorizontalidad y complementarias) pretende llenar un vacío legislativo en cuanto a la protección de adquirentes de unidades en inmuebles que en lo futuro necesariamente deben ser sometidos al régimen de la ley 13512 para su transferencia de dominio.

Brinda una relativa protección, que en alguna medida es un avance. Así se destaca como un acierto de esta legislación prehorizontalista la regulación de los boletos que tienden a llamar la atención de los adquirentes, y el hecho de que, en caso de duda u oscuridad, la interpretación se inclinará en beneficio del adquirente, como se impone en la interpretación de los contratos de adhesión.

Queda comprendido en el ámbito de esta ley de prehorizontalidad todo tipo de contrato, típico o atípico, por medio del cual se adquiere una unidad, construida o no, y cualquiera que fuere el sistema de pago.

Se excluye la construcción en inmueble propio, aun por condómino, o sociedades civiles o comerciales, si es para adjudicar las unidades a los socios.

El sistema impone la afectación y su registración como presupuesto fundamental, y, en caso de no realizarse éstas, el perjudicado es el propietario vendedor, y no el adquirente, que conserva todos sus derechos. Debe también tenerse presente que este sistema incluye penalidades para los intervinientes, con lo que también puede ser comprendido en la tendencia actual de llevar sus implicancias a sede penal.

**Punto 4° . Boletos sobre inmuebles afectados con expropiaciones y reservas urbanas**

La importancia práctica de este tema está dada por la eventual frustración del designio comercial, económico o financiero del adquirente, si, por las trabas impuestas por la afectación, no puede desarrollarse en el inmueble adquirido la actividad prevista.

Resulta importante conocer la situación antes de la firma del boleto por medio de los respectivos informes de catastro. Si ello no fuere posible, es necesario prever en el boleto el comportamiento futuro de las partes ante la aparición de la traba.

En caso de silencio en el boleto, el adquirente no podría invocar su desconocimiento de la traba existente, y la situación se resolvería por los principios generales, si nada se pactó en el contrato.

**Punto 5° . Boletos sobre inmuebles ubicados en zonas de seguridad**

Se trata, en esencia, de una restricción a la libre disposición de bienes ubicados en zonas de frontera o interiores de valor estratégico. La ley establece la previa conformidad de la comisión respectiva, en todos los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

casos de adquisición, por extranjeros o argentinos, excepto para estos últimos cuando adquieren bienes urbanos de hasta 10.000 metros de superficie.

Debe, en consecuencia, preverse en el boleto el comportamiento de las partes ante la negativa del permiso que se solicitará.

En doctrina se discute la posibilidad de obtener el permiso con posterioridad a la firma de la escritura. Para algunos, la falta de solicitud es causa de nulidad por sí misma, y para otros, si se obtiene el permiso con posterioridad, la transferencia queda firme. Esta última posición se basa en que la decisión favorable de la comisión nacional, al reconocer implícitamente que la transferencia no vulnera la seguridad nacional, deja sin sentido seguir insistiendo en una nulidad por la nulidad misma.

Vistos el debate y los informes que se están produciendo en el Instituto Argentino de Cultura Notarial, nos inclinamos por esta última postura.

**Punto 6° . Boleto sobre inmuebles afectados con bien de familia**

Es fundamental establecer en el boleto el compromiso de desafectación que toman a su cargo el vendedor y su cónyuge, en su caso.

Esta manifestación, obviamente, debe ser firmada por ambos cónyuges. Ello porque la decisión de desafectar no puede ser impuesta al cónyuge no titular por ninguna autoridad judicial, a diferencia del asentimiento previsto en el art. 1277 del Código Civil.

Por otra parte, la jurisprudencia ha asimilado, a la desafectación voluntaria del sistema de bien de familia, al boleto firmado por ambos cónyuges.

En el caso del "bien de familia derivado", o sea el subsistente de una afectación efectuada por un propietario ya fallecido, los cónyuges de los herederos no tienen el derecho de oponerse, que tienen los cónyuges del constituyente original.

Como caso práctico, es oportuno ver la posibilidad de desafectación simultánea con la escritura de enajenación.

Entendemos que es posible su realización, ya que el certificado que se solicita al Registro de la Propiedad informa el estado de dominio, sus trabas y gravámenes, aun aquellos que no pueden ejecutarse en razón de la afectación del inmueble al régimen de Bien de Familia. Por lo tanto, el informe es total y se tiene una certificación por el verdadero estado registral. Luego, si no hay trabas para la disposición, y la única es el Bien de Familia, la desafectación previa, por escritura precedente o en el mismo instrumento de la venta, al registrarse, por imperio del principio de retroactividad de la inscripción a la fecha del acto escriturario, se tiene por registrada en el momento de su firma, a lo que no obsta el carácter constitutivo de la inscripción.