

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

**BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA**

Expositor: José Carlos Carminio Castagno

**1. Naturaleza jurídica**

1. El "boleto" contiene un negocio de compraventa nulo, por inobservancia de la forma de la escritura pública impuesta por el art. 1184, inc. 1º, Cód. Civil.
2. La supresión introducida a dicho artículo por la ley 17711 - de la expresión "bajo pena de nulidad" - no obsta a tal conclusión, a tenor de lo dispuesto en otras normas (arts. 974, 978, 976, 977 y 1044, Cód. Civil).
3. El contrato instrumentado - nulo como "compraventa" - vale como negocio de escrituración, en virtud de la "conversión sustancial" prevista en el art. 1185, Cód. Civil.
4. El requisito formal de la escritura pública no apunta a la prueba de la compraventa inmobiliaria, sino a la esencia del negocio ("consensual - formal", art. 1140, Cód. Civil).
5. El "boleto" no es título por cuanto no genera la obligación de entregar la cosa con efecto traslativo de dominio (dare), sino la de concluir el negocio en la forma impuesta (facere).
6. El contrato de compraventa inmobiliaria es formalmente "solemne - relativo", y en defecto de escritura pública padece de "nulidad efectual"

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

("nulidad con conversión sustancial").

7. El "boleto" contiene un negocio nulo como compraventa inmobiliaria, pero válido como "preliminar bilateral".

8. En consecuencia, no genera las obligaciones propias del contrato de compraventa (entregar la cosa y pagar el precio), sino otra distinta: hacer escritura pública (art. 1185, Cód. Civil).

9. En caso de voluntario cumplimiento de las obligaciones propias de la compraventa, el caso encuadra en las prescripciones del art. 515, inc. 3º, Cód. Civil ("obligación natural por defecto de forma", que autoriza "a retener lo que se ha dado por razón de ellas").

## **2. La "obligación de escriturar"**

1. Si bien se trata de una "obligación de hacer" (art. 1187, Cód. Civil), no reviste el carácter de *intuitu personae* (art. 498, Cód. Civil, con la consiguiente imposibilidad de cumplimiento por los herederos [art. 562], curador o mandatario)

2. Tratándose de un supuesto de "venta forzosa" (por interpretación extensiva de lo dispuesto en el art. 1324, inc. 2º, Cód. Civil), la escritura pública puede ser firmada por el tribunal que entiende en el juicio de escrituración por cumplimiento del "boleto"

## **3. Boleto y posesión**

1. La reforma introducida por la ley 17711 al art. 2355, Cód. Civil, no consagra legítima y de buena fe la posesión adquirida por "boleto".

2. Sólo dispone que - mediando "boleto" y "buena fe" - se considera legítima la adquisición de la posesión.

3. En consecuencia:

1. El adquirente puede ser considerado poseedor (art. 2377, Cód. Civil), excepto que la entrega se efectúe a título de mera "tenencia".

2. Es poseedor ilegítimo (art. 2355, 1ª parte).

3. Adquirirá legítimamente la posesión si:

1. Adquiere del *verus dominus*.

2. O la recibe de quien no es dueño, pero de buena fe (por error de hecho excusable [art. 2356, Cód. Civil]).

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

4. Por ende:

1. Como "poseedor": puede ejercitar las acciones posesorias y "usucapir".

2. A pesar de ser "poseedor ilegítimo", por haber adquirido legítimamente la posesión, la ínsita "buena fe" juega en materia de riesgos y mejoras. (En materia de percepción de frutos, la buena fe debe existir al momento de cada percepción).

5. El adquirente por boleto no exhibe ningún derecho real (ni "cuasidominio", ni "dominio imperfecto" [arts 2661 y 2672, Cód. Civil]), careciendo - en consecuencia - de acciones reales (excepto: subrogado en las del promitente [art. 1196, Cód. Civil] o por vía de cesión).

#### **4. Boleto y quiebra**

1. El régimen se halla estructurado por las disposiciones del art. 1185 bis, Cód. Civil (introducido por la ley 17711) y del art. 150, 2º párrafo, de la ley 19551.

2. Comprende a todas las "promesas de contratos" o "contratos sin la forma debida" que reciben supletoriamente la normativa de la compraventa (permuta, cesión de créditos, dación en pago, aportes de inmuebles a sociedades).

3. Debe tratarse de adquirente de buena fe: sin connivencia fraudulenta o simulatoria con el promitente (al momento de celebrarse el negocio preliminar).

4. Debe haberse pagado el 25 % del precio, como mínimo. Los pagos normales (en las épocas y montos pactados en el "boleto") podrán acreditarse con simple "recibo"; los extraordinarios (pagos anticipados o en montos superiores a los convenidos) deberán gozar de "fecha cierta".

5. El inmueble objeto del "boleto" debe haber sido adquirido para destinarlo exclusivamente a vivienda, acorde a sus características físicas y según resulte de las previsiones del contrato preliminar.

6. El promitente debe haber caído en "concurso" o "quiebra".

7. El "boleto" debe tener fecha cierta (art. 1034, Cód. Civil).

8. Es indiferente que el adquirente se halle en posesión del inmueble. (La investidura posesoria no comporta un nuevo requisito, ni constituye causal autónoma de oponibilidad.)

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

9. Cumplimentados tales recaudos, el "boleto" es oponible ex lege al concurso o quiebra del promitente (art. 150, 2° párrafo, ley 19551).

10. Por consecuencia, el juez deberá disponer la escrituración (a pesar del vocablo "podrá" contenido en el art. 1185 bis, Cód. Civil).