

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL BOLETO Y LA MORA

Expositor: Roberto Martínez Ruiz

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Destacó el expositor la trascendencia del boleto de compraventa inmobiliaria en la actualidad y la importancia que al respecto tienen las reformas sancionadas por la ley 17711.

Aclaró que tanto antes como después de la reforma de 1968 el que otorga en un boleto una promesa de venta no se desprende de ninguno de los derechos que tiene sobre la cosa, y la propiedad permanece incólume en su patrimonio.

En cuanto a las modificaciones introducidas al Código Civil en 1968, es significativo tener presente la oponibilidad que ahora el Código reformado reconoce del boleto al concurso o quiebra del vendedor, conforme al nuevo art. 1185 bis, que se inclinó en una buena orientación de política legislativa a lo que era solución admitida por la jurisprudencia civil de la Capital Federal, pero que resistía la Cámara Comercial, y es de lamentar hoy que la posterior ley de concursos 19551 de 1972 haya retaceado la protección a los titulares de boletos, limitándola a los casos de inmuebles destinados a viviendas (art. 150 in fine de la ley).

También es importante el nuevo párrafo del art. 2355 que reconoce como legítima la adquisición de la posesión de inmuebles mediando boleto de compraventa. Negó el expositor que la posesión legítima dada en el boleto de compra pueda importar un dominio imperfecto, como lo sostienen Borda y Bustamante Alsina, pues dicha conclusión se aparta de lo que expresamente es el concepto del dominio imperfecto en el Código Civil, que según el art. 2507 supone el derecho real adquirido conforme a las disposiciones de rigor (escritura, tradición y actualmente inscripción respecto de terceros), con la particularidad de que "debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etcétera".

La trascendencia de reconocer el carácter de posesión legítima a la que se ha obtenido por boleto de compraventa es que se beneficia al adquirente con toda la secuela de efectos que, para quien tiene tal condición, le asigna la ley sustantiva como son las normas y derechos referentes a la adquisición de frutos (art. 2423), el derecho a recuperar los gastos efectuados para producirlos (art. 2426) y al reintegro de lo invertido en gastos necesarios o útiles (art. 2427), el derecho de retención hasta ser pagado de ellos (art. 2428), la limitación de responsabilidad por destrucción o deterioro de la cosa (art. 2431) y además el nuevo texto legal avala la tesis que se impuso en el fallo plenario de la Cámara Civil de la Capital de fecha 24 de diciembre de 1940, en el sentido de que el vendedor que ha transmitido la posesión puede ejecutar el bien. Agreguemos también que el adquirente, poseedor de buena fe, puede ejercer las acciones posesorias si reúne el requisito de la anualidad, computando al fecho de dicha anualidad la posesión del antecesor (art. 2474) y aun sin necesidad de la posesión anual, en el supuesto caso del art. 2477, Cód. Civil.

Sobre el tema concreto del boleto y la mora, se sostuvo la conveniencia de la reforma del art. 509 del Código Civil, habida cuenta de los inconvenientes objetivamente comprobados en el funcionamiento del sistema del Código

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de Vélez hasta su modificación.

Se sostuvo la razonabilidad de aplicar el principio de que la reforma legal no puede considerarse que alcanzara a los contratos en curso de ejecución. En efecto, el principio de la mora que ahora rige es un típico supuesto de derecho supletorio, pues nada impide que las partes en sus contratos se aparten de él y convengan la exigencia de intimación previa. La libertad que autoriza el art. 1197, Cód. Civil tiene en ello plena aplicación, pues no juega un superior interés de orden público que domine la norma del art. 509. Por ello, es aplicable el último párrafo del art. 3° nuevo del Código Civil, que, al determinar el régimen de la aplicación de las nuevas leyes, o sea el del conflicto de normas con relación al tiempo, dispone que a los contratos en curso de ejecución no son aplicables las nuevas leyes supletorias.

Se analizó la situación que se presenta cuando es el escribano quien cita a escriturar, inclinándose como principio a admitir que, en tal caso, la citación es eficaz para constituir en mora al que debe cumplir la prestación. Expresó que, si en la interpretación de la ley y de los negocios jurídicos, lo primero que debe salvarse es el principio de razonabilidad, que debe aparecer iluminado por la buena fe de todos los interesados en el acto, cabe preguntarse si la citación notarial ha tenido eficiente virtualidad como para que llegue a conocimiento del notificado que en tal fecha y hora se autorizaría la escritura, como puede sensatamente negarse que esa citación efectuada nada menos que por quien será el oficial público autorizante sea eficaz para constituir en mora a quien no cumple con la obligación de concurrir a la escrituración.

Agregó el expositor que teniendo en cuenta los matices a que puede dar lugar el cumplimiento del boleto, existen aún bajo la vigencia del nuevo art. 509 del Código Civil muchos supuestos en que la mora automática no tiene posibilidad de funcionar en la materia, y para tales supuestos mantiene fundamental interés analizar los elementos condicionantes para la constitución en mora, y aclaró los requisitos que debe cumplir la interpelación, y que el requerimiento es un derecho potestativo, como facultad del acreedor que encuadra en tal clasificación de derechos difundida en los últimos años por los autores de teoría general, y hay coincidencia en calificar esta gestión intimatoria como acto recepticio por el hecho de estar dirigida al deudor y producir efecto sólo a partir del momento que llega o puede llegar a conocimiento de quien debe cumplir la prestación o quien ejerce su representación legal o convencional.

Expuso que la prueba de la interpelación recae sobre el acreedor que intenta beneficiarse con los efectos de la mora del deudor, prueba que la ley no somete a formalidad o solemnidad restrictiva alguna, de modo que puede rendirse por cualquier medio que resulte fehaciente.

Con relación a la mora ex re, sostuvo que la ley 17711, para evitar las dificultades que puedan presentarse cuando no haya un plazo expreso, cierto, ha preferido optar por exigir la interpelación si el plazo es tácito, de acuerdo con las circunstancias del caso. La justificación de este criterio, que de primera impresión parece contradictorio con la sanción del principio de mora automática para el caso de plazo expreso, es que se ha deseado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

evitar los conflictos muchas veces engorrosos que significaba entrar a dilucidar si había un plazo implícito justificativo de mora ex re.

Con respecto al supuesto corriente de plazo suspensivo, se ha entendido en fallos judiciales que se han comentado doctrinariamente con aceptación, que el plazo en tal caso no importa un término de caducidad, sino la predeterminación del momento en que, por un lado, se producirá la mora y, por otra parte, se hará judicialmente exigible la escrituración, careciendo por ende de legitimidad la pretensión de demandar con anterioridad al vencimiento la escritura por demanda judicial.

En cuanto a la fijación judicial del plazo, es la solución general en todos los supuestos en que las partes omitieron preverlo o lo han hecho de modo incompleto o impreciso de modo de ser indispensable.

Se analizaron, finalmente, las circunstancias que pueden excluir que se tenga por constituida la mora. Así no bastaría la interpelación, supuesto que se tratara de los casos en que es necesario por falta de expreso plazo, si aquélla carece de las condiciones intrínsecas de aptitud o idoneidad, que es la norma de exigencia explícita. Además, la doctrina agrega a esta previa condición que el requerimiento se adecue al objeto de la prestación debida en el tiempo que es exigible y en el modo que debe cumplirse. Si se exigiere una prestación que difiriera de la debida, o antes del tiempo en que debe cumplirse, o se pretendiere que se cumpliera de manera diversa de la pactada, no tendría suficiente valor para configurar la constitución en mora. Recordó que la jurisprudencia civil también ha agregado un recaudo, que es derivado directo de la exigencia de una conducta regular, no abusiva de las partes y es la exigencia de cumplimiento factible en función de una razonabilidad que prudentemente deben apreciar los jueces de impugnarse por el deudor.

También deben cumplirse ciertas condiciones que se han calificado como extrínsecas para la aptitud y eficacia del requerimiento para constituir en mora. En este grupo de condiciones se debe mencionar la necesidad de la cooperación del requirente. Este recaudo es de natural obviedad y en definitiva resulta del deber jurídico general de actuar de modo regular y de buena fe en el proceder jurídico.

Excluye la mora, la configuración del caso fortuito o fuerza mayor que reúna las condiciones legales para tenerla por eximente de responsabilidad, caso que no debe confundirse con la mera onerosidad que no llegue a tener las características excepcionales que pudieren caracterizarla de caso fortuito.

Finalmente, debe agregarse que el acreedor que requiere el cumplimiento de la prestación haya cumplido o se allane a cumplir la obligación a su cargo. El Código Civil lo impone en el art. 510, y como principio, aunque no estuviere expresamente enunciado, sería obvio, pues, en todo tipo de obligaciones recíprocas, el cumplimiento por cada contratante de la que está a su cargo es el sustento legítimamente de la exigibilidad a la otra parte.