

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

BOLETO DE COMPRAVENTA

Expositor: NATALIO PEDRO ETCHEGARAY

Reglas generales de redacción aplicables al boleto

Los contratos, privados o públicos, pueden ser redactados siguiendo las mismas pautas generales aplicables a todo contrato, con independencia de que se esté extendiendo en el protocolo, en documento extraprotocolar o en documento privado. El contrato privado puede tener la misma distribución interna de la parte que en la escritura llamamos "tenor del negocio" o "manifestaciones de las partes", que ya el art. 87, inc. 4º del Reglamento Notarial de la Provincia de Buenos Aires de 1966 aconseja separar de las "constancias notariales". En otras palabras, ya se trate de redactar en el documento privado o en escritura pública, son asimilables las reglas que se sugieren para estructurar el negocio.

A) Parte esencial, parte natural y parte accidental del negocio

Son esenciales las constancias mínimas e imprescindibles para que exista contrato. En el caso de la compraventa: cosa vendida y precio cierto en dinero, uniendo el consentimiento negocial de los sujetos capaces de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obligarse. Son naturales las menciones que se refieren a cómo se ejecutarán las prestaciones que las partes tienen obligación de cumplir como consecuencia del contrato: a) entrega y recibo de la cosa, b) pago del precio, y c) en el caso de la compraventa inmobiliaria, el otorgamiento de la respectiva escritura. Si las constancias esenciales no están determinadas o no pueden determinarse, no hay contrato, no hay obligación. Por eso son esenciales. Si las constancias naturales no aparecen (no se refiere para nada a ellas el contrato), igual hay contrato, y la legislación supletoria (o sea, aquella que viene a resolver el problema ante el silencio de las partes) indicará la época y circunstancias de la entrega, del pago del precio y de la escrituración. Son naturales, porque las partes pueden pactar otro tipo de soluciones distintas de las legales, porque éstas son derogables por convención en contrario. La experiencia indica que aun cuando las partes entiendan que a su contrato les serán aplicables las soluciones legales, es muy conveniente expresar claramente las modalidades especiales del caso particular.

Las menciones accidentales del contrato tienen fundamentalmente dos orígenes: a) prever todas las contingencias futuras del negocio, el comportamiento de las partes en cuanto a las prestaciones no cumplidas a la fecha del negocio, y b) prever todas las particularidades especiales del contrato hasta en sus menores detalles modalidades de la hipoteca por saldo de precio, intereses punitivos, seguros, muebles incorporados a la venta, etcétera.

B) La normalidad y la anormalidad del negocio. El incumplimiento de lo pactado

Debe distinguirse entre el desarrollo normal del negocio, o sea la previsión de los aspectos naturales y aun accidentales del contrato, y lo que llamaríamos "la patología del negocio": el no cumplimiento de lo pactado para el futuro. Es necesario, entonces, observar una regla de oro en la redacción de los contratos: a cada prestación futura (que deba cumplirse con posterioridad a la firma del contrato) debe corresponder en el texto documental una adecuada previsión de cuál será la solución de las partes frente a un eventual incumplimiento de esa obligación pendiente. Debe preverse el comportamiento de las partes y las responsabilidades económicas y jurídicas para el caso de no cumplirse con lo pactado, ya fuere por acción u omisión.

C) Conclusión práctica

El contrato debe referirse circunstancialmente a las partes esenciales: sujetos (capaces), cosa vendida (determinada o determinables por los datos que se dan), precio (cierto en dinero: determinado - determinables). Debe recoger los pactos naturales: cómo se pagará el precio (plazos, intereses), y cuando se entregará el inmueble (plazo, condiciones de ocupación), quién pagará los gastos, quién será el escribano interviniente, o cómo o quién lo designará, y debe prever el incumplimiento: qué pasa si no se paga el saldo en la época prevista, constituciones en mora, pactos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

comisorios, cláusulas penales, frustración del negocio por inconvenientes sobrevinientes.

1. Lugar

Es determinante (art. 950, Cód. Civil) de las formas o solemnidades, de la validez o nulidad del acto y de las leyes y usos que los juzgaran, y en forma supletoria (art. 1212, Cód. Civil) es determinante del lugar de cumplimiento, y en la misma forma de la obligación de dar sumas de dinero (art. 618, Cód. Civil). De acuerdo con el art. 5º, inc. 3º, Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación (ley 17454) y de la Provincia de Buenos Aires (ley 7425), determina supletoriamente, a elección del actor, quién puede ser el juez competente. Se expresa con los nombres geográficos oficiales o impuesto por la tradición y la costumbre.

2. Fecha

Aunque no es requisito esencial que el documento privado contenga la enunciación de la fecha en que es realizado, sentamos la conveniencia de que conste en él, y, si es posible, con certeza por alguno de los medios que el Código establece (artículo 1035) o por los que se le han asimilado con posterioridad. La fecha (una vez tenida como indubitable) tiene con el contrato estas relaciones: a) el comienzo de la existencia de los actos entre vivos (art. 951, Cód. Civil); b) las formalidades (art. 973); c) la capacidad (art. 1045); d) vigencia o caducidad del mandato (art. 1960), aún irrevocable (art. 1977); e) disolución sociedad conyugal para los divorciados (artículo 1306); f) existencia o no de la cosa objeto del contrato (artículo 1328); g) el comienzo de los plazos suspensivos resolutorios, de cumplimiento y de las modalidades y condiciones del contrato (arts. 509, 1204, 567, 654, 539, 540, 541, 543, Cód. Civil); h) la posibilidad de ejercer los pactos especiales: retroventa, preferencia, mejor comprador (arts. 1381, 1393, 1400, Cód. Civil); i) el comienzo de los plazos de cumplimiento: daños, intereses, pagos (arts. 519, 750, 751, 618, Cód. Civil); j) posibilidad de fijar los valores en los casos de lesión (art. 954, Cód. Civil); k) el comienzo de las obligaciones impositivas (impuesto de sellos: boleto - impuesto a las ganancias: año de imputación en darse posesión); l) la posibilidad de reclamar los vicios redhibitorios (art. 2168, Cód. Civil).

2.1. Fecha cierta

Es innegable la utilidad de otorgar a la fecha del boleto la certeza necesaria para poder oponerlo a terceros y a sucesores singulares de las partes (art. 1034, Cód. Civil). Para ello será necesario otorgarlo por escritura pública, o dársela por alguna de las situaciones que enumera el art. 1035, Cód. Civil, teniendo en cuenta los otros medios reconocidos por la doctrina y la jurisprudencia como aptos para dicho fin, por suma de circunstancias inequívocas, y, además, recordando que no dudamos en ubicar entre ellos la certificación notarial de firmas registrada en el libro de requerimientos. La virtualidad certificante de la fecha registrada en el libro de requerimientos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de firma surge de su orden cronológico y ha sido reconocida legislativamente por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires (art. 521, inc. 2).

3. Partes contratantes

Aquí pueden presentarse personas individuales, personas jurídicas, simples asociaciones; puede haber personas plenamente capaces o partes relativamente incapaces; puede darse el caso de menores emancipados por matrimonio o por decisión paterna, o autorizados para contratar por utilizar fondos provenientes de su trabajo o profesión, o menores autorizados para ejercer el comercio, o asociarse al comercio de su padres; puede haber contratantes casados, viudos, divorciados, separados de hecho; incapaces con representantes necesarios o legales; pueden las partes actuar por sí, por otros o para otros; con poderes especiales o generales, constanding tales atribuciones en documentos públicos o privados; puede haber representantes de quiebra o concursos, administradores o representantes de sociedades comerciales o civiles; de sociedades irregulares, de simples asociaciones. Para este esquema solamente aclaramos que en este lugar del boleto se detallan los datos identificatorios de los intervinientes documentales y, en su caso, de las partes negociales, de acuerdo con el siguiente detalle: a) Intervinientes por sí: se da este caso cuando el que contrata en el documento que contiene el negocio (sujeto documental) es el mismo sujeto negocial. Generalmente no se aclara que interviene por sí, ya que se sobrentiende, al no formularse ninguna aclaración, que los efectos del negocio caen en la esfera de intereses del interviniente. Deben consignarse por lo menos: nombre, apellido, estado civil, número de documento de identidad y domicilio; b) Intervinientes por otro: se da este caso cuando se invoca por el sujeto documental que los efectos del negocio caerán directamente en la esfera de intereses de otra persona, a la que se identifica plenamente, produciéndose la vinculación por un contrato social, por un poder de representación o por imperio de la ley, por un encargo o mandato. Deben consignarse nombres y apellidos y documento de identidad del apoderado o representantes, y datos completos del representado. Asimismo, el documento de donde emana la posibilidad de dicha representación. Hemos considerado convenientes las siguientes previsiones en el boleto: 1. Debe exigirse exhibición instrumento mandato. 2. Debe el representante asegurar su vigencia. 3. Debe estudiarse la subsistencia de la representación de acuerdo con el tiempo y las modalidades. 4. Debe determinarse si obra en los límites del mandato. 5. Debe agregarse al boleto y formar parte de él (en copia). 6. Las representaciones notorias deben así declararse y, en caso de duda, deben justificarse. 7. En los casos de autorización judicial posterior, debe preverse qué pasa si no se obtiene; c) Intervinientes para otros: se trata de aquellos casos en que se anticipa que los efectos del negocio pueden caer en la esfera de intereses de otra persona, pero supeditada a la aprobación de ésta, ya que no se justifica una representación. Es el caso corriente de las "compras en comisión", o sea cuando se reserva el nombre de la persona

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para quien se actúa. En estos casos se recomienda: a) que se estipule clara y precisamente; b) que el vendedor lo acepte; y c) que en defecto de aceptación, en un tiempo limitado, la compra sea definitivamente para el comisionista.

4. Descripción del bien

Es fundamental, ya que determina uno de los elementos esenciales del contrato. Se rige principalmente por los arts. 1327 a 1348, Cód. Civil, y, en lo particular, por las leyes especiales, tales como la 14005 (lotes en mensualidades), la 13512 (de propiedad horizontal), la 19724 (de prehorizontalidad) y la 18511 (de desgravación impositiva). Cuando se vende el mismo bien que consta en el título, obviamente la descripción es idéntica. Cuando hay plano aprobado que modifica el título, la descripción debe surgir del mismo, con expresa referencia en el boleto. Las dificultades surgen cuando el bien vendido no está todavía mensurado, pues se toma de un inmueble mayor, en cuyo caso se sugieren estas previsiones: a) agregar croquis firmado por las partes; b) describir el bien con exacta ubicación dentro del lote mayor; c) prever imposibilidad de subdivisión; d) predeterminar indemnizaciones.

4.1. Pautas generales

Se describe designando pueblo, paraje, villa, partido, provincia, calle, entre qué calles, distancia a esquina, lote y manzana de título, o, en su caso, parcela y manzana catastral. Las medida lineales, superficie y linderos. Inscripción en el Registro de la Propiedad. Si es edificado, somera referencia a la composición ambiental y a la superficie cubierta. Si se edificará por cuenta del vendedor, es menester integrar el boleto con pliego de especificaciones y condiciones de la construcción. (En estos casos se puede tipificar una locación de obra.)

5. Precio y forma de pago

También es fundamental, ya que se determina otro de los elementos esenciales del negocio. Debe ser cierto en dinero (art. 1349, Cód. Civil). Establecerse concretamente cuál es la cantidad que el comprador debe pagar. En la práctica comercial no se utilizan comúnmente los otros dos casos de precio cierto que el artículo indica: dejar su determinación al arbitrio de una persona determinada, o por referencia a otra cosa cierta. Lo que está prohibido es referirse al precio de plaza (art. 1353) o remitirse al "justo precio", o a "lo que otro ofreciere por ella", o quedar al "arbitrio de uno de los contratantes" (artículo 1355, Cód. Civil). Se puede pactar en moneda extranjera y también establecerse cláusulas de estabilización del saldo adeudado. Deben tenerse presente los conceptos de precio serio y precio vil (art. 954, Cód. Civil). No hay intereses por saldos adeudados si no se pactan expresamente. Los pagos con cheque deben referenciarse circunstanciadamente.