

## Boletos de permuta y dación de pago<sup>1</sup>

Nicolás Agustín Sóligo Schuler

### LOS DIVERSOS "BOLETOS" POSIBLES FUERA DEL ÁMBITO DE LA COMPRAVENTA

Nuestro ordenamiento jurídico adopta el principio de libertad de forma (arts. 974 y 1020), que permite a los contratantes manifestar el consentimiento de la manera en que les resulte más conveniente. Mientras que la *forma* es el medio por el cual se exterioriza la voluntad de las partes (art. 913)<sup>2</sup>, las *solemnidades* o *formalidades* denotan aquellos requisitos exigidos por la ley para la validez del acto (art. 973)<sup>3</sup>. La imposición legal de formalidades limita los medios de expresión de la voluntad, como la forma escrita en la cesión de créditos (art. 1454) u obligatoriedad de la escritura pública para diversos contratos, como la donación de inmuebles (art. 1810), el leasing inmobiliario (art. 8º, ley 25.248) o la cesión de derechos hereditarios (art. 1184, inc. 6º), entre otros.

La mayoría de los contratos que deben celebrarse por escritura pública (art. 1184) admiten con carácter previo un convenio preliminar o boleto<sup>4</sup>, que obliga a las partes a escriturar en los términos pactados (arts. 1185 y 1187). Si bien en nuestras costumbres se utiliza generalmente la voz *boleto* sólo para el contrato de compraventa, no existe razón jurídica ni terminológica que impida extender tal calificación a todos aquellos contratos que admitan esta posibilidad preliminar, como la permuta, la dación en pago, la constitución de derechos reales sobre cosa ajena, el leasing, la cesión de derechos hereditarios, las particiones de condominio, herencia y sociedad conyugal disuelta, entre otros.

(1) El presente artículo se remite al libro del mismo autor: *Práctica contractual inmobiliaria. Modelos de instrumentos privados*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2007.

(2) Conf. Llambías, Jorge J., *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, Buenos Aires, Perrot, 1995, tomo 2, p. 387; Spota, Alberto G., *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*, volumen III, Buenos Aires, Depalma, 1975, p. 102. El contrato (art. 1137) consiste en un acto jurídico (art. 944) bilateral (art. 946) y patrimonial. Por esta razón, las normas relativas a los actos jurídicos resultan aplicables a los contratos.

(3) Por esta razón, no existe contrato sin forma, ya que el acuerdo de voluntades debe exteriorizarse de alguna manera, sea en forma verbal, escrita o por medio de signos.

(4) Una importante excepción es la donación de inmuebles y de prestaciones periódicas o vitalicias (art. 1810). La doctrina vacila acerca de la posibilidad de un preliminar respecto del contrato de renta vitalicia (art. 2071) y del convenio de deslinde (art. 2753).

Las formas solemnes se subdividen en *absolutas* y *relativas*. Mientras que en las primeras la inobservancia de la formalidad priva al acto de todo valor, el incumplimiento de la forma solemne relativa, en cambio, obliga a las partes a otorgar el requisito de forma ausente<sup>5</sup>. En principio, los contratos que incumplen la prescripción del artículo 1184 (actos que deben otorgarse por escritura pública), “no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer la escritura pública” (art. 1185)<sup>6</sup>. En estos supuestos, el instrumento privado genera una obligación de hacer, que consiste en elevar el acuerdo de voluntades a escritura pública.

En nuestro Derecho, la forma solemne relativa es la regla general y la absoluta sólo tiene lugar cuando lo dispone expresamente una norma (por ejemplo, el art. 1810 para las donaciones de inmuebles o prestaciones periódicas o vitalicias)<sup>7</sup>. Puesto que respecto de la permuta y de la dación en pago no existe una norma que imponga una formalidad de carácter absoluto para la exteriorización de la voluntad, es factible la celebración de un *boleto de permuta* o un *boleto de dación en pago* con carácter previo a la escrituración y que resulta vinculante para las partes en los términos de los artículos 1185 y 1187 del Código Civil.

### **PARTICULARIDADES DE INTERÉS NOTARIAL SOBRE LA PERMUTA Y LA DACIÓN EN PAGO**

La permuta consiste en un contrato en virtud del cual una parte se obliga a transmitir el dominio o el condominio de una o más cosas en razón de que recíprocamente la otra parte se obliga a transmitir el dominio o el condominio de otra u otras cosas (art. 1485).

Se trata de un contrato consensual ya que para el nacimiento del negocio jurídico no resulta necesaria la tradición de las cosas sobre las que este versa. En caso de que se prevea la compensación en dinero por diferencias de valor entre las cosas, el contrato conservará la naturaleza de permuta siempre que el valor de la cosa sea inferior a la prestación dineraria (arts. 1356 y 1485)<sup>8</sup>.

(5) Este fenómeno se denomina *conversión formal*, a diferencia de la *conversión material* del artículo 2502 del Código Civil, que afecta al negocio jurídico subyacente.

(6) Esta norma prevé el frecuente caso de los boletos de compraventa, que no observan la forma de escritura pública impuesta para la transmisión de inmuebles (art. 1184, inc. 1°).

(7) La norma citada impide la celebración de un boleto en el que una parte se obligue a transmitir el dominio de un inmueble a título de donación. No obstante, se exceptúan las promesas de donación hechas a las fundaciones en el acto constitutivo, a partir de la resolución de la autoridad administrativa de control que las autorice para funcionar como persona jurídica (art. 5°, ley 19.836).

(8) De todas formas, el nombre que las partes le asignen al contrato no determina las normas aplicables, sino el contenido del acuerdo de voluntades (arg. art. 1326). Por otra parte, a la permuta le son aplicables en forma subsidiaria las normas relativas al contrato de compraventa (art. 1492).

En materia de evicción, los artículos 1489 y 2128 establecen que el permutante vendido en la propiedad de la cosa puede reclamar la restitución de la cosa entregada o el valor de la que se hubiese dado en cambio, con pago de los daños e intereses. Estas normas tornan aconsejable que en el estudio de títulos provenientes de permuta deban relacionarse los antecedentes de ambos inmuebles<sup>9</sup>. Asimismo, por esta razón resulta conveniente que en las escrituras de permuta las partes renuncien al derecho de repetir el inmueble, previsto en los artículos citados.

La dación en pago también presenta particularidades desde el punto de vista notarial. Esta figura tiene lugar “cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda, alguna cosa que no sea dinero en sustitución de lo que se le debía entregar, o del hecho que se le debía prestar” (art. 779). Se diferencia de la novación porque en esta se sustituye una obligación por otra, mientras que en la dación en pago se sustituye el objeto del pago por otro distinto del que era debido. La novación deja pendiente una nueva obligación que se ha constituido en reemplazo de la primitiva, mientras que la dación en pago extingue la obligación primitiva sin que subsista alguna otra deuda en reemplazo de esta.

Por este motivo, la doctrina señala que uno de los requisitos de la dación en pago consiste en la entrega actual de una cosa distinta de la debida y considera que se trata de un acto jurídico asimilable a los contratos reales, que se perfeccionan con la entrega de la cosa (art. 1141)<sup>10</sup>. Resulta necesario prestar especial atención a los títulos provenientes de una dación en pago, puesto que si esta se realizó en base a un error de hecho o de derecho, quien entregó la cosa puede repetirla del que la recibió (art. 784) y, en particular, cuando se trata de un inmueble el artículo 787 dispone que “Si el que de buena fe recibió en pago una cosa raíz, la hubiese enajenado por título oneroso o por título lucrativo, el que hizo el pago puede reivindicarla de quien la tuviese”.

La problemática que plantea la norma transcrita radica en que no obstante la circunstanciada relación de la deuda originaria (con mención de la causa, objeto y sujetos de la obligación), el deudor puede demostrar el error de hecho o de derecho que lo indujo a creerse deudor y a efectuar la dación en pago. En tal supuesto, ante la eventual nulidad del acto, el artículo 787 debe compatibilizarse con la solución que brinda el

(9) Conf. Etchegaray, Natalio P., “Dación en pago. Permuta”, XIX Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, Academia Nacional del Notariado, 2 y 3 de noviembre de 1989.

(10) El convenio de sustitución del objeto debido que no fuera cumplido inmediatamente a través de la entrega de la cosa, no consiste técnicamente en una dación en pago, sino en una novación de la primitiva obligación, que queda sustituida por la nueva. Conf. Llambías, Jorge J. - Raffo Benegas, Patricio - Sassot, Rafael A., *Manual de derecho civil. Obligaciones*, Buenos Aires, Perrot, 1993, pp. 452 y 453. Por esta razón, la entrega de la cosa debe realizarse en forma simultánea al otorgamiento. Si la tradición se pacta en forma diferida, se trata de una novación. No obstante, el contrato también resultará obligatorio para las partes aunque se designe como *dación en pago* (art. 1197 y arg. art. 1326).

actual artículo 1051 (modificado por la ley 17.711). En tal sentido, nos enrolamos en la corriente doctrinaria que sostiene la derogación tácita del artículo 787<sup>11</sup>.

Sin embargo, para evitar la posible aplicación de posturas que admiten la viabilidad de la reivindicación, desde el punto de vista técnico resulta conveniente instrumentar en la misma dación en pago la renuncia a la acción reivindicatoria emergente del artículo 787 del Código Civil, para el caso de pago con error de hecho o de derecho, siempre dejando a salvo las eventuales acciones personales del deudor contra el acreedor<sup>12</sup>.

Esta recomendación también puede materializarse en el boleto de dación en pago, al prever la obligación de efectuar la renuncia en la escritura pública de cumplimiento de esa convención preliminar.

### **BOLETO DE PERMUTA**

En la localidad de\_\_\_, partido de\_\_\_, provincia de\_\_\_, a\_\_de\_\_de \_\_\_\_, entre\_\_\_, por una parte y en adelante denominado el "permutante", por la otra parte\_\_\_, en adelante llamado el "copermutante", y además\_\_\_y\_\_\_, en el carácter de cónyuges de ambas partes, se celebra el presente BOLETO DE PERMUTA INMOBILIARIA de acuerdo con las cláusulas que a continuación se detallan:

El modelo propuesto comienza por enunciar el lugar y la fecha, para ubicar al intérprete en tiempo y espacio al comenzar la lectura. Dado que las partes del contrato de permuta se denominan de igual forma, es recomendable designar *permutante* a una y *copermutante* a la otra para poder realizar una ulterior referencia inequívoca a cada una. Se incluye a los cónyuges de las partes en la comparecencia para evitar una sorpresiva aparición posterior en el texto del contrato. Dado que los cónyuges no son *parte* en el acuerdo de voluntades, se las precede de la expresión "y además", que refleja documentalmente la naturaleza del asentimiento conyugal como conformidad con un acto jurídico concluido por otra persona.

PRIMERA (Inmuebles): El permutante se obliga a transmitir al copermutante el siguiente inmueble de su propiedad:\_\_\_\_Por su parte, el copermutante se obliga a transmitir al permutante el siguiente inmueble de su propiedad:\_\_\_\_Ambas transmisiones se efectuarán a título de permuta y sin compensación de valores en dinero.

(11) Conf. Cazeaux, Pedro N. - Trigo Represas, Félix A., *Compendio de derecho de las obligaciones*, La Plata, Librería Editora Platense, Tomo 2, p. 153.

(12) Conf. Etchegaray, Natalio P., op. cit.

Se trata de un compromiso de permuta en el que no existen diferencias de valor entre los inmuebles y, por esta razón, no resulta necesario documentar una compensación de valores en dinero.

**VARIANTES DE LA CLÁUSULA PRIMERA:** Las partes atribuyen los valores de\_\_\_pesos al inmueble del permutante y de\_\_\_pesos al inmueble del copermutante. A los efectos de compensar la diferencia existente entre ambos, el permutante abona al copermutante\_\_\_pesos por medio de un depósito en efectivo en la cuenta corriente número\_\_\_que este posee en el banco\_\_\_, sucursal\_\_\_, como se acredita con la boleta de depósito que en fotocopia firmada por las partes se agrega a este instrumento, que sirve de recibo.

En esta variante del contrato, se asigna valores a cada uno de los inmuebles a los efectos de dejar asentado el cálculo del cual surge la diferencia que se abonará en dinero efectivo. El pago deberá realizarse de acuerdo con lo dispuesto por las leyes 25.345 y 25.413 que limitan los pagos en efectivo. Si la compensación en dinero se posterga hasta el otorgamiento de la escritura pública, resultan aplicables las previsiones del Decreto 22/2001 y el pago podrá realizarse en efectivo ante el escribano interviniente.

**SEGUNDA (POSESIÓN):** La posesión de cada uno de los inmuebles libres de contradictores se entregará en el acto de escrituración.

Se trata de un supuesto en el que los inmuebles se entregarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de permuta, aunque nada impide que la tradición se efectúe con el boleto, antes o después de la escritura y en fechas distintas para cada uno de los inmuebles.

**TERCERA (ESCRITURACIÓN):** La escritura pública de permuta se otorgará ante el escribano\_\_\_del partido de\_\_\_, dentro de los\_\_\_días a partir de hoy, en base a títulos perfectos, con todos los gastos y honorarios de escrituración a cargo de ambos contratantes por mitades. Las partes se obligan a entregar al escribano interviniente los respectivos títulos de propiedad y toda la documentación necesaria para proceder a la escrituración, dentro de las cuarenta y ocho horas de ser intimadas por un medio fehaciente.

**CUARTA (TRIBUTOS [Y EXPENSAS]):** Cada parte toma a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios [y expensas] de su inmueble hasta la entrega de la posesión. Con posterioridad, son asumidos por el adquirente. Los inmuebles cuentan con todos los impuestos, tasas, con-

tribuciones, servicios [y expensas] pagos hasta el día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_, como se acredita con los respectivos informes de deuda que en fotocopias firmadas por las partes se adjuntan.

Las cláusulas precedentes son similares a las contenidas en un boleto de compraventa.

**QUINTA (EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS):** Las partes responden por evicción y vicios redhibitorios. Asimismo, se obligan a renunciar en el acto de escrituración al derecho de repetir el inmueble en caso de evicción, previsto en los artículos 1489 y 2128 del Código Civil, quedando facultadas para percibir el valor de la cosa que se hubiese dado en cambio más los daños e intereses que correspondan.

Esta cláusula documenta la obligación de renunciar a la repetición del inmueble entregado, en caso de evicción.

**SEXTA (CLÁUSULA PENAL Y PACTO COMISORIO):** El incumplimiento de las obligaciones pactadas por una de las partes confiere a la otra los siguientes derechos: a) percibir ... pesos diarios en concepto de sanción por el retardo, a partir de la mora y hasta el cumplimiento, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial; y/o b) exigir el cumplimiento o la resolución del contrato de pleno derecho y sin necesidad de decisión judicial al respecto, con indemnización por daños y perjuicios.

Esta cláusula es similar a la que se prevé usualmente en un boleto de compraventa.

**SÉPTIMA (CAPACIDAD Y LIBERTAD DE DISPOSICIÓN):** Las partes manifiestan que son capaces, que no se encuentran inhibidas para disponer de sus bienes y que los inmuebles descriptos no reconocen gravámenes, restricciones ni interdicciones, circunstancias que se corroboran con los informes expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ bajo los números \_\_\_ y \_\_\_ los de dominio y \_\_\_ el de inhibiciones.

**OCTAVA (LEGITIMACIÓN):** Las partes justifican la legitimación para permutar los inmuebles mediante la exhibición de los respectivos títulos de propiedad. Le corresponde al permutante el inmueble por compra efectuada, siendo de estado civil \_\_\_, con fecha \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ a \_\_\_, según escritura número \_\_\_ autorizada al folio \_\_\_ por el escribano \_\_\_, titular del registro número \_\_\_ del partido de \_\_\_, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad el día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_, en la matrícu-

la\_\_\_\_del partido de\_\_\_\_(\_\_\_\_). Le corresponde al copermutante el inmueble [\_\_\_\_].

En estos apartados se relaciona todo lo concerniente a la capacidad, la legitimación y la libertad de disposición. Se detallan los títulos de adquisición de cada parte y los informes registrales que acreditan la inexistencia de medidas cautelares sobre los bienes y las personas.

NOVENA (ASENTIMIENTOS CONYUGALES): \_\_\_\_y\_\_\_\_manifiestan el asentimiento conyugal respecto de este contrato.

Resulta conveniente incluir el asentimiento conyugal en el boleto para brindar mayor seguridad jurídica a las partes.

DÉCIMA (DOMICILIOS Y COMPETENCIA): A los efectos de este contrato, las partes constituyen domicilio especial en los precedentemente mencionados, se someten a la competencia de los tribunales del departamento judicial de\_\_\_\_y renuncian a cualquier otra que pudiera corresponderles. Bajo las diez cláusulas que anteceden, se otorga este boleto de permuta en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al inicio.

La cláusula relativa a la constitución de domicilios y la prórroga de competencia es similar a la contenida en otros contratos.

## **BOLETO DE DACIÓN DE PAGO**

En la localidad de\_\_\_\_, partido de\_\_\_\_, provincia de\_\_\_\_, a\_\_de \_\_de\_\_\_\_, entre\_\_\_\_, por una parte y en adelante denominado el "deudor", por la otra parte\_\_\_\_, en adelante llamado el "acreedor", y además\_\_\_\_, en el carácter de cónyuge del deudor, se celebra el presente BOLETO DE DACIÓN EN PAGO de acuerdo con las cláusulas que a continuación se detallan:

Al igual que en el modelo anterior, se designa a las partes y se presenta seguidamente al cónyuge que presta el asentimiento.

PRIMERA (CAUSA): De acuerdo con el contrato de mutuo celebrado por instrumento privado de fecha\_\_\_\_de\_\_\_\_de\_\_\_\_, que en fotocopia firmada por las partes se agrega a este boleto, el acreedor entregó al deudor, en calidad de préstamo de consumo, la cantidad de\_\_\_\_pesos, con un inte-

rés del\_\_\_\_, exigibles el día\_\_\_\_de\_\_\_\_de\_\_\_\_, cuyo pago no se ha verificado hasta la fecha.

La primera cláusula relaciona con precisión la causa generadora de la obligación, su objeto y los sujetos intervinientes, que resultan el antecedente inmediato de la dación en pago. En este caso, se trata de un contrato de mutuo o préstamo de consumo.

SEGUNDA (PAGO POR ENTREGA DE BIENES): Las partes acuerdan extinguir totalmente la obligación relacionada a través de la dación en pago al acreedor del siguiente inmueble de propiedad del deudor:\_\_\_\_\_El acreedor declara que el valor del inmueble equivale a la deuda más los intereses y se obliga a entregar al deudor el instrumento de la deuda y a declarar totalmente extinguida la obligación en el acto de escrituración. Por su parte, el deudor se obliga a renunciar a la acción reivindicatoria del artículo 787 del Código Civil para el caso de pago con error de hecho o de derecho, pero deja a salvo las eventuales acciones personales contra el acreedor.

Se presenta en esta cláusula la esencia de la convención liberatoria y se describe el inmueble que se entrega en pago. Asimismo, se incluye la obligación de renunciar a la acción reivindicatoria.

TERCERA (POSESIÓN): La posesión del inmueble libre de contradictores se entrega al acreedor en este acto, quien ha inspeccionado el inmueble y lo acepta el estado de conservación en que se encuentra.

CUARTA (ESCRITURACIÓN): La escritura pública se otorgará ante el escribano que designe el acreedor, dentro de los\_\_\_\_días a partir de hoy, en base a títulos perfectos, y el deudor asume todos los gastos y honorarios de escrituración. El deudor se obliga a entregar al escribano designado el título de propiedad y toda la documentación necesaria para proceder a la escrituración, dentro de las cuarenta y ocho horas de ser intimado por un medio fehaciente.

QUINTA (TRIBUTOS [Y EXPENSAS]): El deudor toma a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios [y expensas] del inmueble hasta el día de hoy. El inmueble cuenta con todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios [y expensas] pagos hasta el día\_\_\_\_de\_\_\_\_de\_\_\_\_, como se acredita con los respectivos informes de deuda que en fotocopias firmadas por las partes se adjuntan a este boleto.

**SEXTA (EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS):** El deudor responde por evicción y vicios redhibitorios.

**SÉPTIMA (CLÁUSULA PENAL Y PACTO COMISIO):** El incumplimiento de las obligaciones pactadas por una de las partes confiere a la otra los siguientes derechos: a) percibir \_\_\_ pesos diarios en concepto de sanción por el retardo, a partir de la mora y hasta el cumplimiento, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial; y/o b) exigir el cumplimiento o la resolución del contrato de pleno derecho y sin necesidad de decisión judicial al respecto, con indemnización por daños y perjuicios.

**OCTAVA (CAPACIDAD Y LIBERTAD DE DISPOSICIÓN):** El deudor manifiesta que es capaz, que no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes y que el inmueble, inscripto a su nombre, no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones, circunstancias que se corroboran con los informes expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ bajo los números \_\_\_ el de dominio y \_\_\_ el de inhibiciones.

**NOVENA (LEGITIMACIÓN):** El deudor justifica la legitimación para entregar en pago el inmueble mediante la exhibición del título de propiedad. Le corresponde el inmueble por compra efectuada, siendo de estado civil \_\_\_, con fecha \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ a \_\_\_, según escritura número \_\_\_ autorizada al folio \_\_\_ por el escribano \_\_\_, titular del registro número \_\_\_ del partido de \_\_\_, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad el día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_, en la matrícula \_\_\_ del partido de \_\_\_(\_\_\_).

**DÉCIMA (ASENTIMIENTO CONYUGAL):** \_\_\_ manifiesta el asentimiento conyugal respecto de este contrato.

**UNDÉCIMA (DOMICILIOS Y COMPETENCIA):** A los efectos de este contrato, las partes constituyen domicilio especial en los precedentemente mencionados, donde tendrán eficacia todas las notificaciones que se realicen, se someten a la competencia de los tribunales del departamento judicial de \_\_\_ y renuncian a cualquier otra que pudiera corresponderles. En prueba de conformidad, ambas partes otorgan este boleto en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al inicio.

Las cláusulas precedentes son similares a las contenidas en el modelo de boleto de permuta.