



46ª Convención Notarial

Año 2026

**LA PRENDA EN EL BOLETO DE COMPRAVENTA Y SU CONVERSIÓN
A HIPOTECA**

TEMA 2

Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

Coordinadores: Esc. Sonia Lukaszewicz y Esc. Julián Frigerio

Autores:

Santiago P. Reibestein

Teléfono: 11 3232-2974 — Correo electrónico: santiago@reibestein.com.ar

Sofia T. Scotti

Teléfono: 22 1544-7480 — Correo electrónico: sofiateresascotti@gmail.com

PONENCIAS

Tema 2: Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

Autores: Santiago P. Reibestein y Sofía T. Scotti

Título: “La prenda en el boleto de compraventa y su conversión a hipoteca”

1. La prenda de créditos se establece como un instrumento de fomento del crédito, garantizando los derechos que nacen de un boleto de compraventa, absolutamente asequible para el deudor, y ejecutable por el acreedor.
2. Constituida que fuera una prenda de créditos sobre un boleto de compraventa de emprendimientos en pozo, lo dado en garantía, es el crédito, que luego mutará sobre el inmueble que surja determinado en el documento de boleto.
3. La garantía real de la prenda se reemplaza por la de hipoteca, de pleno derecho, sin necesidad de conformidad de las partes (deudor ni acreedor). La mutación opera de ese modo sabiendo cumplidos los requisitos de forma, la determinación del inmueble, y la convención de partes sobre el establecimiento de una garantía.

ÍNDICE

PONENCIAS	2
Abreviaturas:	4
DESARROLLO	4
Introducción	4
1. El boleto de compraventa	5
1.1. Naturaleza jurídica.....	5
1.2. Efectos.....	7
1.3. Es un crédito	8
2. Los derechos reales de garantía	8
2.1. Elementos	9
2.2. Caracteres	9
2.3. Persecución y preferencia	9
2.3.1. Persecución	10
2.3.2. Preferencia	10
3. Prenda	11
3.1. Caracteres	12
3.2. Prenda de créditos	12
3.3. Constitución	13
3.5. Ejecución	13
4. La subrogación real de la garantía	15
4.1. De pleno derecho.....	16
5. Los beneficios de la inscripción del boleto de compraventa y la prenda	17
CONCLUSIONES	19
BIBLIOGRAFÍA	21

Abreviaturas:

CCIV: Código Civil (Vélez Sarsfield)

CCCN: Código Civil y Comercial de la Nación

RPI: Registro de la Propiedad Inmueble

DESARROLLO**Introducción**

El boleto de compraventa inmobiliaria es, en la práctica diaria, uno de los instrumentos más usados. Usualmente es un instrumento que las partes usan como “medio” para el objetivo final: la transferencia del dominio mediante la formalización de la escritura pública.

Al momento de comercializar los inmuebles, especialmente en emprendimientos “de pozo”, el boleto de compraventa suele ser el primer instrumento que los adquirentes obtienen; y resguardará sus derechos a los efectos de obtener la escritura pública y la transferencia del dominio.

Muchas veces, la compra de ese futuro inmueble, requiere un desembolso de dinero que el adquirente no posee y ya es sabido en este país que los préstamos bancarios, son la vía para la obtención de la vivienda.

Lamentablemente, las entidades financieras no ven al boleto de compraventa como un instrumento seguro de garantía para el cumplimiento de un mutuo.

El presente trabajo busca demostrar que el boleto de compraventa es una garantía segura para cualquier acreedor.

Ello es posible a través de la prenda de crédito, y traemos los Fundamentos del Anteproyecto de 2012: "La prenda de créditos, apenas incluida en el Código Civil para cuestiones menores, se establece como un instrumento de fomento de créditos importantes. El acreedor debe cobrar incluso judicialmente el crédito prendado o enajenar forzosamente la participación en un contrato con prestaciones recíprocas".

Nuestro trabajo girará en torno al siguiente supuesto e interrogante: Una persona desea adquirir un departamento que se encuentra aún en etapa de construcción; pero para ello requiere de un crédito, ¿puede un boleto de compraventa servir de garantía? ¿el acreedor-prestamista queda protegido frente a otros acreedores del comprador? ¿podrá ejecutar esa garantía?

1. El boleto de compraventa

Dado que nuestro escenario principal comienza con un boleto de compraventa, nos vemos obligados a analizar este contrato

Para dar una definición diremos que, boleto de compraventa se denomina al contrato de compraventa que se formaliza por instrumento privado¹.

1.1. Naturaleza jurídica

En cuanto a la naturaleza jurídica del boleto de compraventa, omitimos el análisis de las distintas posturas por exceder el marco de nuestro trabajo.

Sin embargo, por nuestra parte nos enrolamos en la postura no formalista o contractualista y vale la pena remarcar lo que sostiene la misma.

Durante la vigencia del CCIV la doctrina interpreta que el boleto de compraventa es el contrato de compraventa, completo y definitivo; por lo que nacen todos sus efectos desde su celebración. Dado el carácter consensual de la compraventa (art 1323 CCIV), el vendedor al obligarse a transmitir el inmueble no está haciendo otra cosa que vendiendo y el comprador, comprando. El artículo no plantea forma para celebrar la compraventa -como lo hace con la donación (art 1810 inc 1 CCIV)- por lo que nada impide que sea otorgada por instrumento privado. La escritura pública es una formalidad para la transmisión del derecho real, necesaria para la adquisición del dominio. En esta tesis están enrolados Borda, Lorenzetti, Etchegaray.

En cuanto a la jurisprudencia, constantemente se fallaba en base a una postura u otra; pero merece destacar el plenario de la Cámara Nacional Civil en autos "*Cazes de Francino, Amalia e/Rodríguez Conde, Manuel s/ Escrituración*", no trata la naturaleza de forma directa, pero, al determinar si el juez puede o no firmar la escritura en reemplazo de quien se niegue a hacer, toma una postura no formalista, al entender que el boleto es un contrato en la que las partes dieron su consentimiento de compraventa; por lo tanto al estar el consentimiento del vendedor en vender, el juez puede reemplazarlo y firmar por el remiso. Este plenario es un fundamento al actual art. 1018 del CCCN.

El CCCN al no traer una definición del boleto de compraventa y la similitud de la redacción de los artículos 1017 y 1018 del CCCN con los artículos 1184 y 1185 del CCIV, mantienen viva la discusión de las posturas formalistas y no formalistas.

¹Esper, 2011, p. 103

Aun así, entendemos que el CCCN se inclina por la postura contractualista o no formalista.

Los fundamentos de los no formalistas o contractualistas se podrían resumir en:

- a) *La intención de las partes*: Las partes al momento de firmar un boleto de compraventa, lo hacen con la voluntad de vender, y no de firmar un precontrato. Tal también es el sentido de los boletos que habitualmente se firman, ya que contienen frases como “Juan vende a Pedro”; y los contratos deben interpretarse conforme las palabras empleadas (art 1061 a 1063 CCCN)
- b) La compraventa es un contrato consensual².
- c) *No formal*: Para celebrar el contrato de compraventa no se exige ningún tipo de formalidad. La escritura pública demandada por el art 1017 tiene su naturaleza en la transmisión del dominio. No se puede transmitir el dominio sin que el título revista las formalidades exigidas por ley (art 1892 CCCN).

La venta se concreta con el compromiso de transmitir el dominio, pero para cumplir con la obligación contraída, se requiere la escritura pública.

Manteniendo la tesis no formalista, si consideramos al boleto como el contrato definitivo, la compraventa ya está realizada; y lo que se demanda es la escrituración, porque es la forma que se requiere para transmitir el dominio y así el adquirente tener un título desde el punto de vista formal.

Tampoco hay sanción de nulidad por no cumplir con la escritura pública, sino una obligación de hacer, de cumplir con la forma (art 1018).

Al no sancionar al acto, sino su forma, el acto de compraventa queda celebrado desde la firma del boleto, produciendo efectos desde entonces.

Por último, el artículo 285 del CCCN nos habla de que “el acto que no se otorga en la forma exigida por la ley no queda concluido...”. Recordemos que concluido se refiere a terminado, a un acto que se extingue porque todas sus obligaciones están cumplidas; pero no se refiere a que el acto no comienza con sus efectos propios por falta de forma.

- d) *Efectos*: El CCCN contempla los efectos que posee un boleto de compraventa en cuanto a los terceros y su oponibilidad.

²CCCN, art. 1123.

- e) Posición en el CCCN: El boleto de compraventa tiene un tratamiento en el CCCN y lo hace dentro del Capítulo de Compraventa. Esto no es menor porque, de tratarlos como un contrato preliminar, lo habría hecho en la sección cuarta del capítulo 3 de los contratos en general, en cuanto trata los contratos preliminares.

1.2. Efectos

El boleto de compraventa genera efectos jurídicos que merecen un análisis, enfocándonos en la oponibilidad.

El CCCN recepta las prácticas del mercado inmobiliario y, entendemos, al considerar que la venta ya está perfeccionada, busca que el comprador tenga protección frente a los acreedores del vendedor quien se desprendió del inmueble, ya no forma parte de su patrimonio.

Dado que el boleto de compraventa sucede en una esfera particular y no posee la publicidad suficiente (v. gr. inscripción en el RPI), puede ser desconocido por los acreedores del vendedor. Es decir, no le es oponible ese acto de disposición por parte del vendedor.

A los fines de que el boleto de compraventa sea oponible frente a los acreedores del vendedor, el CCCN impone una serie de requisitos que, de cumplirse todos³, hacen prevalecer el derecho del comprador por sobre éstos.

Los requisitos exigidos para que el boleto sea oponible se encuentran en los artículos 1170 y 1171 del CCCN los cuales mencionamos sucintamente:

- a) El comprador debe: 1) ser de buena fe; 2) contratar con el titular registral o subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo; 3) pagar como mínimo el 25% del precio.
- b) En cuanto al instrumento debe tener fecha cierta (v. gr. certificación de firmas notariales).
- c) La adquisición debe tener publicidad suficientes, sea registral, sea posesoria.

Para su oponibilidad en la quiebra del vendedor basta que el boleto tenga fecha cierta y se haya abonado el 25% del precio.

Omitimos un análisis pormenorizado por exceder el objetivo de nuestro trabajo.

³Cám. Nac. de Apel. en lo Civil de la Capital Federal, Sala H, “*Montero, María Elena c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana (sus herederos) y otros s/ Tercería de Mejor Derecho*”, 30/3/2026.

1.3. Es un crédito

Ante todo, el boleto de compraventa es un crédito; es decir, “el derecho que tiene una persona, llamada *acreedor*, de exigir de otra, denominada deudor, un determinado comportamiento”⁴.

El crédito, al ser un derecho, es cedible. Por lo tanto, nada impide que el comprador ceda su crédito.

Desde el punto de vista técnico, es una cesión de posición contractual, ya que existen prestaciones pendientes⁵.

Desde el punto de vista del comprador, el boleto de compraventa le concede el derecho a que se le transfiera la propiedad del inmueble. Vale decir, tiene el derecho a un inmueble.

Si el comprador decide ceder su crédito, está cediendo su posición en el contrato, es decir, su posición de comprador y adquirente del inmueble.

Recordando nuestro interrogante principal: el derecho que posee el comprador ¿puede ser objeto de garantía?

2. Los derechos reales de garantía

Previo a todo vale la pena recordar el concepto de garantía. Nos enseña Bueres y Mayo: “la garantía es una norma de Derecho o un precepto de autonomía privada que viene a añadir al crédito algo que éste no tiene por sí mismo, de forma tal que esa adición o yuxtaposición refuerza al acreedor la seguridad de que ha de ver realizado su derecho”⁶.

Entre otras definiciones, nos parece oportuno remarcar lo que los autores repiten como denominador común: “la garantía añade algo al crédito que, de por sí, no tiene”. La garantía es “algo más” que asegura el cumplimiento del crédito; por ello siempre que se hable de garantía, estamos hablando de una accesoriedad a la deuda principal.

El efecto de la garantía es “fortalecer la situación jurídica del acreedor a través de la creación de nuevos poderes o derechos”⁷.

Adentrándonos en el tema, un derecho real de garantía es la facultad de persecución y preferencia que tiene un acreedor sobre lo dado en garantía por el crédito.

⁴Ossorio, 2000, p. 252.

⁵CCCN, art. 1636.

⁶Bueres y Mayo, 1994.

⁷Kiper, 2021, t. II, p. 188.

Aunque simplista, nuestra definición, entendemos, cubre todos los puntos: El acreedor tiene un derecho subjetivo; el cual nace porque alguien (deudor) le otorgó (voluntariamente) una cosa para garantizar una deuda (garantía real). Al tener el acreedor una relación con la cosa, tiene un derecho real; y por lo tanto posee las atribuciones de preferencia y persecución. Al ser una garantía, siempre será accesorio a la deuda principal. Omitimos mencionar la realización de la cosa, ya que está es la esencia de la garantía, en la cual, ante el incumplimiento, el acreedor tiene la facultad de realizarla y hacerse de lo producido.

Desde el punto de vista normativo, el CCCN no trae una definición para los derechos reales de garantía; lo que sí estaba contemplado en el proyecto de reforma del Código Civil de 1998: “Los derechos reales de garantía son los que solo pueden constituirse por contrato formal, en seguridad de créditos, y que además de las facultades propias de los derechos reales, otorgan las de realizar los bienes y de percibir los créditos sobre su producido”⁸.

Lamentamos que no se haya incorporado esta definición por ser tan clarificadora.

2.1. Elementos

Los derechos reales de garantía tienen tres elementos fundamentales: “recaen sobre cosa o bien ajeno, son accesorios de un crédito, y tienen función de garantía y de seguridad”⁹.

2.2. Caracteres

Los caracteres esenciales de los derechos reales de garantía -de los cuales no pueden hallarse desprovistos- son: convencionalidad, accesoriedad, especialidad (en cuanto al objeto y en cuanto al crédito); y otros que son naturales: la indivisibilidad, extinción y subrogación. Este último es el que nos interesa a los fines de nuestro trabajo y lo analizaremos con profundidad en el apartado 4.

2.3. Persecución y preferencia

Una característica de los derechos reales, es la facultad que tiene su titular de persecución y preferencia, contemplado en el artículo 1886 del CCCN¹⁰. También conocidos por la doctrina como *Ius Persequendi* y *Ius Preferendi*.

⁸Proyecto de Código Civil de 1998 (s. f.).

⁹Árraga Penido, 2019, p. 4.

¹⁰CCCN, art. 1886: “Persecución y preferencia. El derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente.”

2.3.1. Persecución

Se le concede al titular del derecho real la facultad de “perseguir” la cosa, sin importar en poder de quien se encuentre.

En palabras de Mariani de Vidal: “Como el derecho real se imprime, por así decirlo, directamente sobre la cosa, y es oponible a todos, su titular puede perseguir aquélla en manos de cualquiera que la tenga, para ejercer su derecho [...]”¹¹.

Esta facultad se hace efectiva a través de una acción. Es una acción para defender el derecho real. “El Ius Persequendi se hace realidad por medio de una acción, acción típica para ello en la acción real, también puede corresponderle una acción posesoria recuperatoria”¹².

La acción real reivindicatoria es la acción real por excelencia.

La persecución, en términos generales, apunta a que se le restituya cuando el propietario ha sido desposeído.

En la hipoteca surge la facultad de persecución¹³; pero esta cobra otro sentido, ya que no es un derecho real que se ejerce por la posesión. Se acerca más a lo magistralmente expuesto por Mariani de Vidal y que citamos precedentemente: “...su titular puede perseguir aquélla en manos de cualquiera que la tenga, *para ejercer su derecho*...”¹⁴ El derecho del acreedor hipotecario es ejecutar la garantía (el inmueble) y cobrarse su crédito, en caso de incumplimiento por parte del deudor.

En la prenda, al ser un derecho real que se ejerce por la posesión, la persecución se mantiene en la acepción generalizada.¹⁵

2.3.2. Preferencia

La preferencia tiene una doble connotación:

Desde la perspectiva del artículo 1886 del CCCN, la preferencia es el *derecho de exclusión* que “se materializa en la posibilidad de dejar de lado y prevalecer, no sólo sobre

¹¹Mariani de Vidal, 2004, p. 29.

¹²Allende, 1967, p. 301.

¹³CCCN, art. 2205.

¹⁴Mariani de Vidal, 2004, p. 29. Lo resaltado y la bastardilla nos pertenecen.

¹⁵CCCN, art. 2221, última parte: “Si el acreedor pierde la posesión de la cosa, puede recuperarla de quien la tiene en su poder, sin exceptuar al propio constituyente de la prenda.”

los derechos personales sino aun sobre los reales de fecha posterior, y que se concreta en la máxima *qui prior est tempore, potior est iure*”¹⁶

El derecho real que fue primero en el tiempo, excluye a otro del mismo rango (es preferido sobre otro).

Nos aclara Kiper: “para que esto funcione es menester que los derechos reales se encuentren debidamente publicitados”¹⁷.

La segunda connotación es el de **privilegio**: Es “el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro”¹⁸.

En una definición doctrinaria: “es la prerrogativa que tiene un acreedor para cobrar su crédito antes que otros acreedores del mismo deudor”¹⁹.

En nuestro CCCN, el privilegio está contemplado en el artículo 2573²⁰, y tiene más afinidad con los derechos personales que con los reales; aunque siguiendo la doctrina mayoritaria en cuanto a su naturaleza jurídica, los privilegios “no constituyen un derecho subjetivo contra el deudor [...]; son, en verdad una *cualidad* de ciertos derechos, en virtud de la cual éstas ostentan un rango de preferencia.”²¹.

Notamos que esta connotación de privilegio se encuentra en los derechos reales de garantía. El crédito que garantizan es privilegiado²².

3. Prenda

La prenda pertenece a los derechos reales de garantía y puede recaer sobre cosas o créditos. Se constituye por el dueño o los copropietarios, por contrato formalizado en instrumento público o privado y tradición al acreedor prendario o a un tercero designado por las partes²³.

El objeto de la prenda no varió en el CCCN, ya que en el CCIV también contemplaba la prenda sobre una cosa o un crédito²⁴

¹⁶Mariani de Vidal, 1991, p. 27.

¹⁷Kiper, 2021, t. I.

¹⁸CCIV, art. 3875.

¹⁹Kiper, 2021, t. II, p. 777.

²⁰CCCN, art. 2573: “Definición. Asiento. Privilegio es la calidad que corresponde a un crédito de ser pagado con preferencia a otro. Puede ejercitarse mientras la cosa afectada al privilegio permanece en el patrimonio del deudor, excepto disposición legal en contrario y el supuesto de subrogación real en los casos que la ley admite. El privilegio no puede ser ejercido sobre cosas inembargables declaradas tales por la ley.”

²¹Borda, 1971, p. 230.

²²CCCN, art. 2582, inc. e).

²³CCCN, art. 2219.

²⁴CCIV, art. 3204.

A los fines de nuestro trabajo, nos centraremos únicamente en la prenda de crédito.

3.1. Caracteres

Al ser un derecho real de garantía, las características son las mismas que mencionamos en el apartado 2.2; pero la prenda, en particular y a diferencia de la hipoteca, es un derecho real que se ejerce por la posesión.

Esta característica permite que el acreedor custodie el bien dado en garantía, evitando que el deudor lo pueda disponer.

3.2. Prenda de créditos

La prenda de créditos es uno de los pocos derechos reales que no se ejerce sobre una cosa²⁵.

El crédito no es una cosa sino un bien, un derecho.

Este derecho real se explica en cuanto a que el crédito debe estar instrumentado²⁶. La exigencia de la entrega de la posesión al acreedor (característica de la prenda), se cumple con la entrega del instrumento al asimilarlo como una “cosa mueble”. De esta forma también se evita que el deudor prendario (acreedor del crédito) pretenda cederlo o ejecutarlo judicialmente.

Vale aclarar, lo que se prenda, lo dado en garantía, es el crédito y no el instrumento en sí. Su instrumentación es requisito necesario para probar su existencia y cumplir con la tradición; pero aún así el deudor prendario (titular del crédito) nunca lo pierde ya que no lo transmite a su acreedor. No hay una cesión del crédito²⁷. Lo que se le concede al acreedor prendario es la facultad de ejecutar el crédito para luego cobrarse y satisfacer la deuda²⁸.

La entrega de la cosa (instrumento) es lo que se diferencia con la hipoteca²⁹; en todo lo demás comparten los efectos de un derecho real de garantía.

²⁵CCCN, art. 1883: “Objeto. El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley.” Art. 16: “Bienes y cosas. [...] Los bienes materiales se llaman cosas.”

²⁶Esta exigencia la contemplaba el CCIV y lo replica el CCCN: CCIV, art. 3212: “No puede darse en prenda el crédito que no conste de un título por escrito.” CCCN, art. 2232: “La prenda de créditos es la que se constituye sobre cualquier crédito instrumentado...”

²⁷CCCN, art. 1615: “Si la cesión es en garantía, las normas de la prenda de créditos se aplican a las relaciones entre cedente y cesionario.” No debe confundirse con la prenda: en la cesión de crédito en garantía, el derecho se cede al acreedor; mientras que en la prenda el crédito queda en cabeza del deudor prendario.

²⁸CCCN, art. 2234: “[...] Si la prestación percibida no es dineraria el acreedor debe proceder a la venta de la cosa, aplicándose el artículo 2229.”

²⁹Así lo explicaba Vélez Sarsfield en su nota al art. 3108 del CCIV.

3.3. Constitución

En consonancia con ello, la prenda en sí, como derecho real, no se constituye solo por el contrato y por la entrega del instrumento³⁰; sino, además, por la notificación de su existencia al deudor del crédito prendado³¹.

Comenta Alterini: “El título es obviamente el contrato de prenda, mientras que el modo circula por dos andariveles: uno el de la entrega del instrumento del crédito a la manera de la tradición (art. 2219) y el otro el que aquí se regula, la notificación al deudor del crédito, como una resonancia latente de la *traditio brevi manu* en su presentación como tradición por indicación.”³²

3.4. Contenido

El contrato por el cual se constituye la prenda contempla los mismos requisitos al constituir un derecho real de garantía: La especialidad en cuanto al objeto y el crédito³³.

En particular, el instrumento de constitución “debe mencionar el importe del crédito y contener la [...] descripción de los documentos y títulos, y demás datos que sirven para individualizarlos”³⁴.

El contrato puede celebrarse posteriormente y de forma separada del crédito objeto de la garantía³⁵.

Es trascendente remarcar la libertad que la norma le otorga a las partes en cuanto a los mecanismos de ejecución.

3.5. Ejecución

Para que una garantía sea realmente eficaz, dentro las protecciones que posea el acreedor, debe encontrarse los mecanismos para su ejecución del crédito en caso de incumplimiento.

En cuanto a la ejecución de la prenda de crédito es importante remarcar que el artículo 2234 del CCCN en su última parte establece que “si la prestación percibida no es dineraria el acreedor debe proceder a la venta de la cosa, aplicándose el art. 2229”.

³⁰CCCN, art. 2219.

³¹CCCN, art. 2233.

³²Alterini, 2016, comentario al art. 2233.

³³CCCN, arts. 2188 y 2189.

³⁴CCCN, art. 2222.

³⁵CCCN, art. 2232.

Si lo prendado es el derecho del comprador en un boleto de compraventa inmobiliario donde el vendedor le debe la propiedad de una cosa, no hay dudas que la prestación debida en el crédito prendado es no dineraria.

En virtud de ello, el artículo 2234 remite al proceso de ejecución que establece el artículo 2229 para la prenda de cosas.

Resaltando los puntos importantes del extenso artículo 2229 establece que “el acreedor puede vender la cosa prendada en subasta pública” y luego menciona las publicaciones que deben hacerse.

En su segunda parte establece que las partes pueden pactar al momento de la constitución que:

a) el acreedor puede adjudicarse la cosa por el valor que de ella se haga al momento del vencimiento de la deuda. El valor debe ser establecido por un experto que las partes designen o hayan establecido la forma de elegirlo. Si nada establecen, lo designa el juez a pedido del acreedor.

b) la venta se realiza por un procedimiento que ellas establezcan, designando a la persona para efectuar y por el precio que debe estimarse por informes, publicaciones o del ámbito de negociación.

Estas opciones, al igual que la venta por subasta pública, son optativas para el acreedor; es decir, puede elegir cualquiera de ellas, salvo que se pacte lo contrario.

El artículo culmina dando la posibilidad al acreedor de comprar la cosa por subasta o venta privada, o bien por su adjudicación.

Por su parte Kiper nos aclara que “el acreedor no puede apropiarse de esta cosa. Lo que debe hacer es venderla para, con el dinero obtenido, cobrar así su propio crédito”³⁶.

Ello es en virtud de la propia letra del art 2234 en cuanto expone “el acreedor debe proceder a la venta de la cosa, aplicándose el art 2229”. Lo que pretende el CCCN es que el acreedor no abuse de su derecho y se adjudique la cosa directamente³⁷. Podrá adjudicarse la cosa siempre que se cumplan los requisitos del supuesto a) que contempla el artículo 2229. La estimación del valor al momento del vencimiento es a los efectos que el acreedor no se beneficie de la cosa.

³⁶Kiper, 2021, t. II, p. 379.

³⁷CCCN, art. 2198: “Es nula toda cláusula que permite al titular de un derecho real de garantía adquirir o disponer del bien gravado fuera de las modalidades y condiciones de ejecución previstas por la ley para cada derecho real de garantía.”

Por último, destacamos que incluso si la cesión del derecho del constituyente, por la enajenación practicada en virtud de la ejecución, está sujeta al asentimiento de la otra parte de tal contrato (vendedor en el boleto tal como un desarrollador inmobiliario) y este se niega a otorgarlo injustificadamente, el juez lo debe suplir³⁸.

El mecanismo de ejecución de la prenda es sumamente práctico para el acreedor; quien no debe recurrir a la justicia para satisfacer su crédito y con un amplio margen para su efectividad; al contrario como sucede con la hipoteca.

4. La subrogación real de la garantía

Ante la pérdida del objeto de la garantía el CCCN protege al acreedor establecido la subrogación real de su reemplazo.

Expone el artículo 2194:

“La garantía se traslada de pleno derecho sobre los bienes que sustituyen a los gravados, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permite la subrogación real.

En caso de extinción parcial del objeto, la garantía subsiste, además, sobre la parte material restante.”

La doctrina en general³⁹ se centra en los casos de la destrucción del inmueble y las indemnizaciones por seguros o expropiación.

Por nuestra parte entendemos que los casos que plantea el artículo 2194 son ejemplificativos y deja un criterio amplio al expresar que sea “por cualquier otro concepto”.

Kiper entiende que “tiene aplicación cuando la garantía se extingue totalmente (v. gr. subasta) o el objeto es reemplazado por otro, total o parcialmente, ya sea por acuerdo de partes o por disposición legal”⁴⁰.

Resaltamos que la extinción del objeto gravado, vale aclarar no cuenta la disposición que haga el deudor ya que el gravamen lo sigue, es reemplazado por otro. Esto es el principio general de que los bienes del deudor son garantía común de los acreedores⁴¹.

Un ejemplo de ello sería cuando el objeto gravado es el derecho que contiene un boleto de compraventa y se formaliza la escritura pública. El derecho (objeto de la garantía) se extinguió y fue reemplazado, naturalmente por efecto del cumplimiento del contrato y sus

³⁸CCCN, art. 2236.

³⁹Kiper, 2021, t. II, p. 243 y ss.; Alterini, 2018, p. 807 y ss.; Gurfinkel de Wendy, 2015, p. 356 y ss.

⁴⁰Kiper, 2021, t. II, p. 244.

⁴¹CCCN, art. 242.

formalidades, se convirtió en una cosa (inmueble). En rigor, el objeto muta de naturaleza, de un derecho a una cosa.

Entendemos que de pleno derecho se traslada la garantía al objeto que lo sustituye, tal como lo expresa el artículo 2194.

Es importante mencionar que el privilegio también se traslada con la sustitución de la garantía, tal como lo exponen los artículos 2573 y especialmente el art 2584 del CCCN⁴².

Ahora bien, la garantía no se extingue sino que el objeto sobre el que recae cambia, entendemos que la garantía también debe mutar para adaptarse al nuevo objeto. Esto es, si un derecho es la garantía de una prenda de crédito, su reemplazo por una cosa que es un inmueble, la prenda no puede contener a ese objeto sino que debería ser la hipoteca.

La garantía real prenda, muta a hipoteca para contener el objeto en garantía.

Lo entendemos de esta forma ya que no podemos pretender que una prenda contenga a un inmueble, lo que entraría en contradicción con el artículo 1884 del CCCN⁴³.

4.1. De pleno derecho

¿Esta mutación se ejerce de pleno derecho?

Por nuestra parte entendemos que sí.

La constitución de la prenda contiene la especialidad en cuanto al crédito y el objeto.

El objeto es el punto es el que presenta complejidad, ya que el objeto en la prenda está especificado por el instrumento que contiene el derecho y la hipoteca requiere que el inmueble esté determinado⁴⁴.

Esto podría ser superado si, desde el contrato de prenda, se especifica el inmueble que involucra el boleto de compraventa.

Otro punto a considerar para que la mutación sea de pleno derecho es que el instrumento constitutivo de la prenda sea por escritura pública y no por instrumento privado. Si es este último, las partes deberán otorgar la escritura pública correspondiente para cumplir con la formalidad exigida por el artículo 2208 del CCCN⁴⁵.

⁴²CCCN, art. 2573 (transcripto en la nota 20). Art. 2584: “Subrogación real. El privilegio especial se traslada de pleno derecho sobre los importes que sustituyen los bienes sobre los que recae, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permite la subrogación real.”

⁴³CCCN, art. 1884: “Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.”

⁴⁴CCCN, arts. 2205 y 2209.

⁴⁵CCCN, art. 2208: “Forma del contrato constitutivo. La hipoteca se constituye por escritura pública excepto expresa disposición legal en contrario. La aceptación del acreedor puede ser ulterior, siempre que se otorgue con la misma formalidad y previamente a la registración.”

Dadas estas condiciones, entendemos que la mutación se realiza de pleno derecho.

Notificado el acreedor de su extinción de la prenda⁴⁶ y con los datos de la escritura pública que contenga el inmueble (el reemplazo de la garantía), podría rogar al RPI que, por efecto de la subrogación real, se anote la hipoteca en la Matrícula del inmueble.

Una objeción que podría plantearse es que los derechos reales de garantía son de origen convencional⁴⁷, es decir, las partes lo deben pactar. La hipoteca es un derecho real distinto al que originalmente se pactó (la prenda).

Entendemos que esta convencionalidad se cumple, dado que las partes pactan que un determinado bien quede afectado en garantía de un crédito.

El tipo de derecho real (hipoteca, prenda), depende del objeto dado en garantía; pero en si la naturaleza no cambia: garantizar un crédito.

Es la ley que, a los efectos de salvaguardar el crédito y la organización jurídica en general⁴⁸, establece el reemplazo del bien objeto de la garantía.

Por lo tanto, el bien dado en garantía mutó, se transforma en otro bien. La afectación en garantía no se extingue en sí, sino que pasa a su reemplazo.

Sin perjuicio de ello, no vemos impedimento que las partes lo pacten en el mismo contrato de prenda, previendo esta situación.

5. Los beneficios de la inscripción del boleto de compraventa y la prenda

Una de las características de la prenda, es que no requiere inscripción para su oponibilidad sino la notificación al deudor del crédito prendado⁴⁹.

Es lógico que el legislador no carga de otra exigencia a este tipo de derecho real, ya que el objeto a garantizar, en general, no requiere registración. Además coadyuva a la dinámica y celeridad negocial.

En cuanto al objeto de la garantía, en nuestro caso un boleto de compraventa, no se le impone la obligación de registración. Ésta es optativa para las partes a menos que surja de una exigencia legal como es el caso del proyecto del PEN de hipotecas divisibles⁵⁰.

⁴⁶CCCN, art. 2237: “Extinción. Extinguida la prenda por cualquier causa sin haberse extinguido el crédito dado en prenda, el acreedor debe restituir el instrumento probatorio del crédito prendado y notificar la extinción de la prenda al deudor del crédito prendado.”

⁴⁷CCCN, art. 2185.

⁴⁸Kiper, 2021, t. II, p. 243.

⁴⁹CCCN, art. 2233.

⁵⁰DNU 1017/2024, Resolución Conjunta Ministerio de Justicia 2/2025, Ministerio de Justicia y Ministerio de Economía.

No perdemos de vista que el boleto de compraventa es un crédito y no la adquisición del inmueble en sí; pero al ser un derecho a un inmueble, no se puede descartar y sería menester su registración en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI).

Es sabido que la función del RPI, va más allá de la publicidad de los títulos al dominio, sino que brinda seguridad y certeza al tráfico jurídico inmobiliario.

En la práctica, es común solicitar un informe de dominio e inhibición al momento en que se dispone por boleto de compraventa un inmueble. Le da una creencia razonable al comprador que el vendedor no está inhibido y sobre el inmueble no pesa gravamen alguno.

Más aún que importante para el acreedor prendario sería no solamente tener su crédito garantizado, sino además publicitado como una medida más ante otros acreedores del deudor prendario.

Vale la pena recordar que el artículo 1170, al establecer los requisitos para la oponibilidad del boleto de compraventa, en su inciso d), reconoce la publicidad registral.

La prestación que deviene en una cosa, en este caso inmueble, y a su vez posee una garantía real como la prenda, creemos que el ámbito de registración no debe ser otro que el RPI.

Por supuesto no debemos olvidar que el boleto de compraventa es un derecho personal y no real. Ésto podría ser tratado adecuadamente por el RPI al inscribir estos boletos en un registro especial y con las advertencias y salvedades necesarias. Además, este Registro podría ser de anotación y no de una inscripción; en el sentido de que el asiento perece ante un determinado tiempo a los efectos de mantener vigente o no la publicidad del boleto.

La registración de los boletos toma relevancia en un régimen específico como las hipotecas divisibles⁵¹; pero no vemos impedimento que ese mismo sistema para la registración de boletos, sea utilizado fuera de ese marco; facilitando y dando publicidad a una garantía real.

Como cierre resaltamos que esto no debería ser un requisito impuesto; sino voluntad de los particulares, quienes tendrán una publicidad más a los efectos de su oponibilidad; especialmente para un acreedor ante otros acreedores del deudor prendario. Para ello sería conveniente que el RPI disponga el escenario para estas registraciones, siendo una forma de alentar a los acreedores que su crédito tiene la suficiente publicidad.

⁵¹DNU 1017/2024, Resolución Conjunta Ministerio de Justicia 2/2025, Ministerio de Justicia y Ministerio de Economía.

No debemos olvidar también el beneficio para el comprador por boleto, que ante la publicidad registral y cumpliendo los demás recaudos del 1170 del CCCN, podrá asegurar su crédito y repeler a los acreedores del vendedor.

5. Práctica

Todo lo visto en la teoría lo podríamos reflejar en un caso práctico.

Tal como iniciamos, una persona desea comprar un departamento de un emprendimiento inmobiliario que recién comienza (de pozo), pero no posee el dinero para ello.

Sabe que el emprendimiento y la transmisión del dominio (escritura pública) para que el departamento sea de su propiedad llevará su tiempo.

Consulta con una entidad financiera, la cual acepta otorgarle una suma de dinero, pero debe garantizar su devolución prendando el derecho que obtiene del boleto.

El vendedor del boleto es notificado de la prenda y todo se desarrolla normalmente.

Si el deudor prendario no cumple su obligación de pago, el acreedor ejecutará la garantía por los mecanismos que establece el artículo 2229 y que desarrollamos en el apartado 3.5.

Puede suceder que la obra se acelere, se termine de construir el inmueble y se otorguen las respectivas escrituras públicas, transmitiendo el dominio al deudor prendario; pero el crédito financiero, el mutuo celebrado con el acreedor, se mantiene vigente.

Como vimos, al mutar el objeto de la garantía, el derecho real también muta, la prenda se convierte en hipoteca, la cual deberá ser anotada en la matrícula respectiva del RPI, en virtud de la subrogación real producida por el reemplazo de la garantía de pleno derecho.

CONCLUSIONES

La prenda es un derecho real apto para garantizar la deuda que pueda tomarse a los efectos de adquirir un inmueble.

El boleto de compraventa, vale decir, el derecho que contiene, es objeto de garantía prendaria.

El acreedor prestamista, lejos de quedar desprotegido, encuentra mecanismos prácticos para satisfacer sus derechos sin entrar en instancias judiciales.

La mutación que se produce del derecho que nace con el boleto de compraventa, al inmueble mismo, no conlleva necesariamente que la garantía se extinga; sino que ésta se mantiene en un nuevo objeto, el inmueble.

La subrogación real planteada, es no solamente del objeto sino también del derecho real, que muta y se adapta al nuevo bien que está sometido a la garantía constituida originalmente.

Creemos que vale la pena poner en conocimiento a las entidades financieras de estas bondades que ya la normativa contempla, sin necesidad de una ley especial.

Más allá, sería conveniente que el RPI propicie las técnicas de inscripción que sean más adecuadas para el reflejo registral de la mutación, a los efectos a los efectos de promocionar, dar mayor seguridad y certeza, tanto al comprador del boleto como al acreedor prendario.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

- Allende, Guillermo L. (1967). *Panorama de Derechos Reales*. La Ley.
- Alterini, Jorge H. (2016). *Código civil y comercial comentado: artículos 1 a 224. Título preliminar. Parte general* (2.^a ed., vol. X). La Ley.
- Alterini, Jorge Horacio, y otros. (2018). *Tratado de los derechos reales* (vol. II). La Ley.
- Árraga Penido, M. O. (2019). *Derechos reales de garantía: hipoteca, anticresis, prenda*. Astrea.
- Borda, Guillermo A. (1971). *Tratado de Derecho Civil Argentino. Obligaciones* (3.^a ed., vol. I). Editorial Perrot.
- Bueres, A. J., y Mayo, J. A. (1994). Lineamientos generales sobre las garantías de la obligación en el Derecho Privado. *Derecho Privado y Comunitario: Garantías*, (2), 7-50.
- Esper, Mariano. (2011). *Manual de Contratos Civiles y Comerciales*. Abeledo-Perrot.
- Gurfinkel de Wendy, Lilian N. (2015). *Derechos reales* (2.^a ed., vol. II). Abeledo-Perrot.
- Kiper, Claudio. (2021). *Tratado de Derechos Reales* (3.^a ed., vol. I). Rubinzal-Culzoni.
- Kiper, Claudio. (2021). *Tratado de Derechos Reales* (3.^a ed., vol. II). Rubinzal-Culzoni.
- Mariani de Vidal, Marina. (1991). *Curso de derechos reales* (5.^a ed., vol. 1). Zavalía.
- Mariani de Vidal, Marina. (2004). *Derechos reales* (7.^a ed., vol. 2). Zavalía.
- Ossorio, Manuel. (2000). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (27.^a ed.). Heliasta.

Referencias jurisprudenciales

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, Sala H. (2026, 30 de marzo). “*Montero, María Elena c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana (sus herederos) y otros s/ Tercería de Mejor Derecho*”.

Referencias normativas

Código Civil de la República Argentina (Vélez Sarsfield) [derogado]. (1869). Argentina.

<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texact.htm>

Proyecto de Código Civil de 1998 (no sancionado). Argentina. Biblioteca Digital, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Recuperado el 24 de febrero de 2024, de <http://www.biblioteca.jus.gov.ar/ProyectoCivil-Parte2.pdf>

DNU 1017/2024, Resolución Conjunta Ministerio de Justicia 2/2025, Ministerio de Justicia y Ministerio de Economía.

Código Civil y Comercial de la Nación (2015)