

## ALGUNAS CONSIDERACIONES CON RESPECTO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA LEGISLADO EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL COMERCIAL DE LA NACIÓN

### Elsa Manrique

Abogada. Escribana. Universidad Nacional de Cuyo. Posgrado de Especialización en Derecho de Contratos y Daños de la Universidad de Salamanca-España. Doctorando de la Universidad Nacional de Córdoba. Profesora en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba y en la Universidad Nacional de La Rioja.

#### Palabras claves:

Boleto de compraventa.  
Naturaleza jurídica.  
Escritura. Tránsito de  
la propiedad

#### Key words:

Contract of sale. Legal  
nature. Writing. Transfer  
of ownership.

### Resumen

El Nuevo Código Civil y Comercial Unificado regula contratos que antes no estaban legislados por el Código Civil derogado, y además manifiesta algunas modificaciones sobre los contratos clásicos, uno de ellos es el contrato de compra-venta.

## Abstract

the New Unified Civil and Commercial Code regulates contracts that were previously not legislated by the repealed Civil Code, and also shows some modifications on classic contracts, one of which is the purchase-sale contract.

### Introducción

El Nuevo Código Civil y Comercial Unificado regula contratos que antes no estaban legislados por el Código Civil derogado, y además ostenta algunas modificaciones sobre los contratos clásicos, uno de ellos es el contrato de compra-venta.

#### Concepto

El art. 1123 define al contrato: *“Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero”*.

Asimismo, en el Código Civil y Comercial de la Nación se observa una novedad con respecto al concepto de la compraventa, que establece la traslación de la propiedad de la cosa al comprador, y del dinero al vendedor, de la “misma forma”, trátase de una cosa mueble o inmueble, conservando la palabra "propiedad" en lugar de "dominio".

Asimismo, hace referencia al precio, sosteniendo que debe ser “un precio en dinero”, mientras que el código de Vélez Sarsfield expresaba que se obligaba a abonar “un precio cierto en dinero”. Se ha eliminado el requisito de “precio cierto”, pues producía confusión, interpretándose como precio determinado o determinable. El nuevo código establece que hay un precio válido si las partes previeron el procedimiento para acordarlo. Puede determinarse en una suma que el comprador debe abonar, dejarse su indicación al arbitrio de un tercero propuesto o establecerlo con referencia a otra cosa cierta (art. 1133). En el Código derogado cuando el precio lo establecía un tercero, y se negaba o no podía estipularlo, la venta quedaba sin efecto. En el código vigente, en esos supuestos, el precio lo establece el juez por el procedimiento más breve que estipule la ley local (art. 1134).

La compraventa es un título causal apto para transmitir el dominio de una cosa, no es suficiente su celebración para provocar el efecto transmisivo; conforme lo establece el art. 1892 CC yC: "*La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes...*". El modo que determina el 1892 CC y C es la tradición posesoria. Asimismo, el art. 750 CC y C prevé que: "*El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario*".

Es decir; que en virtud del art.1123, y en un juego armónico con el 1892 y 750 del CC y C establecen que en virtud de la compraventa:

- A) el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa; y el comprador a pagar el precio;
- B) el contrato deberá reunir las formas establecidas por la ley, (título causal);
- C) se deberá cumplir con la tradición posesoria.

Ello sin perjuicio de la oponibilidad frente a terceros que en materia de bienes inmuebles demanda el art. 1893 CC yC.

Otra reforma importante que presenta el nuevo código es que, unifica los contratos civiles y comerciales suprimiendo toda mención a la intención de lucro que puedan poseer las partes al tiempo de celebrar el contrato sancionada en el anterior código comercial, no así en el código civil derogado. El anterior código de comercio establecía en su Art. 450: "*La compra-venta mercantil es un contrato por el cual una persona, sea o no propietaria o poseedora de la cosa objeto de la convención, se obliga a entregarla o a hacerla adquirir en propiedad a otra persona, que se obliga por su parte, a pagar un precio convenido, y la compra para revenderla o alquilar su uso*". Esta eliminación se entiende puesto que la compraventa ya no posee su carácter civil o comercial como en los códigos derogados, por lo tanto se descarta la necesidad de efectuar esa diferencia. El fin de lucro no hace a la génesis del contrato, sino que es una característica distintiva de la compraventa comercial

## ¿El Boleto de Compraventa es un contrato preliminar o definitivo o si se trata de otro tipo de vínculo jurídico?

La dogmática y la jurisprudencia nacionales sostuvieron originalmente que el boleto de compraventa de inmueble era un precontrato que no exige la tradición del inmueble al abonar el precio (derivación típica de la compraventa, art. 1323, Cód. Civil) y sólo otorga el derecho a procurar el otorgamiento de la escritura (y en forma simultánea el consentimiento en el contrato definitivo) (arts. 1184, inc. 1, y 1185, Cód. Civil derogado)<sup>i</sup>.

El Código de Vélez establecía en el art. 1184, que *"deben ser hechos en escritura pública, bajo pena de nulidad, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1º Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo..."*.

Asimismo, el art. 1185 instituía que *"los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular por el que las partes se obligasen a reducirlo a 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 escritura pública"*.

Además, el Art. 1.187 establecía *"La obligación de que habla el artículo 1185 será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses"*, como se observa de estos artículos la compraventa inmobiliaria debía ser celebrada por escritura pública ineludiblemente. Es decir, si las partes celebraban este contrato por medio de un boleto de compraventa, el mismo no era válido como compraventa, sino como un contrato por el cual las partes se obligaban posteriormente a realizar la escritura pública. Pues, ante la negativa de suscribir la escritura, la obligación se resolvía pagando los daños sufridos, puesto que el art. 1187 consideraba la obligación de la

que prescribe el art. 1185 como una obligación de hacer. Si bien el código civil derogado no legisló sobre este tema, las leyes posteriores lo han realizado. Así, las Leyes de Concursos y Quiebras (art. 150 de la derogada ley 19.551; art. 146 de la vigente ley 24.522), la ley 14.005 de venta de inmuebles fraccionados en lotes, o la derogada Ley de Prehorizontalidad 19.724<sup>ii</sup>.

Existe en nuestra doctrina un sector que sostiene que de conformidad al Código Civil de Vélez Sarsfield, el boleto de compraventa es un contrato preliminar, precontrato o promesa de venta, puesto que es ineludible celebrar el auténtico contrato de compraventa que debe instrumentarse por escritura pública. Otros doctrinarios, afirman que la escritura pública constituye un requisito formal relativo a la forma de adquirir el dominio, circunstancia que se torna diferente en el contrato de compraventa.

Por su parte, Kiper formula:

*"...la tesis de que el boleto implica una compraventa definitiva, aun cuando no tenga la virtualidad para transmitir el dominio, no puede ser aceptada ya que no concuerda con las disposiciones del Código Civil. En efecto, la compraventa puede tener por objeto cosas muebles o inmuebles. Cuando se trata de estas últimas, la ley exige una formalidad para el contrato, la escritura pública (arts. 976 y 1184, inc. 1). Si no se cumple con la formalidad exigida, la sanción es la nulidad y lo que es inválido no puede generar un contrato definitivo y perfecto"<sup>iii</sup>*

Padilla comenta que estaríamos en presencia de un *contrato de compraventa válido, pero ineficaz* para concebir sus efectos propios por carecer de un defecto formal al no haberse realizado la escritura pública prescripta por ley. Pero, si concibe *per se* la obligación de transmitir la "posesión" de la cosa. Además, sostuvo que no es un "justo título" para conseguir la prescripción corta<sup>iv</sup>.

Moisset de Espanés sostuvo que si bien no se puede negar la categoría de "contrato" al boleto de compraventa, porque reúne los requisitos que requiere el Código derogado para ser calificado como tal (convenio de voluntades predestinado a regular derechos), no logra conformar la categoría de un contrato de compraventa, pero sí un contrato previo del que

nace una obligación de hacer: la obligación de escriturar. Asimismo, sostuvo que si bien por este contrato no se podía transferir la propiedad (dominio), sí se podía admitir transferir la posesión (que la considera como ilegítima por no tener la forma, es decir, el título, la escritura pública requerida por la ley para transmitir los derechos reales)<sup>v</sup> .

López de Zavalía les estipula a los boletos de compraventa inmobiliaria una naturaleza bifronte: compraventa nula por defecto de forma y, a la vez, preliminar válido bilateral. Asimismo, sostuvo que estaríamos frente a *un contrato "preliminar" válido* (o pre-título)<sup>vi</sup>.

Por su parte, Abelenda afirma que el juez, con apoyo legal en el art. 1187 del cód. civil, no puede otorgar la escritura pública, puesto que ese dispositivo legal impone una obligación de hacer, cuyo incumplimiento conduce a la sanción de indemnizar<sup>vii</sup> .

Otras teorías consideran al boleto de compraventa un contrato definitivo y perfecto sosteniendo además, que es un auténtico e indiscutible contrato de compraventa, puesto que recoge las dos obligaciones recíprocas que tipifican al contrato: la del *actual propietario*, que se obliga a transferir esa propiedad que posee sobre un inmueble, y la del *futuro propietario*, que se obliga a recibirla y a abonar el precio cierto en dinero<sup>viii</sup>.

Morello asevera que el boleto de compraventa no es un contrato preliminar, desde el punto de vista de la convención por la cual dos o más personas se comprometen a finiquitar en tiempo futuro el definitivo contrato de compraventa. Es un contrato de compraventa firme, serio y definitivo, perfecto en sí mismo, en el que las partes han quedado vinculadas como comprador y vendedor porque han prestado su consentimiento en relación a la cosa y al precio<sup>ix</sup>.

No obstante, otro sector de la doctrina considera que las normas descritas, por la cual la inobservancia de la obligación de escriturar no procede inapelablemente en la indemnización de los daños sufridos, sino en el derecho a solicitar al juez que escribure en nombre de quien se negó.

Otra posición doctrinaria considera que el Boleto de compraventa representa una compraventa imperfecta. Fazio de Bello, entre otros

autores, sustentaron que este contrato era una compraventa imperfecta, que exige no sólo a otorgar la escritura pública sino además al cumplimiento de las obligaciones y derechos que conlleva, ya que las partes están relacionadas jurídicamente. Es imperfecto por falta de forma, pero posee los elementos esenciales del contrato de compraventa, esencialmente el consentimiento para comprar y vender. Quienes critican esta postura sostienen que la "designación de compraventa imperfecta" es ambigua y puede crear otros inconvenientes. Pues es así, no hay compraventa, ya que no se cumplió con la formalidad requerida por la ley; hay un contrato vinculante, que exige a otorgar el definitivo si están todas las circunstancias cumplidas<sup>x</sup>.

**La controversia no ha finiquitado desde la vigencia del Código Civil y Comercial. Esas dos posiciones que se han descrito se conservan:**

Dentro de la interpretación conservadora doctrinaria, Curá y García Villalonga sostienen que el boleto de compraventa es un ejemplo de contrato preliminar que exige la confección posterior de la escritura para el perfeccionamiento del título del dominio. Asimismo, dijeron que la firma del boleto pretende el posterior perfeccionamiento del contrato definitivo de compraventa inmobiliaria. Pues, si la prestación no es efectuada, es viable ordenar su cumplimiento, efectivizándose de manera natural o específica, con el objeto de la obligación, así lo establece el art. 995 del código actual, que remite a lo dispuesto para las obligaciones de hacer estipulado en los art. 773 y sigs., del cód. civil y comercial vigente<sup>xi</sup>.

Carena y Carrasco, por su parte, sostienen que el boleto de compraventa es una promesa de celebrar un contrato futuro, que forja una obligación de hacer<sup>xii</sup>. Leiva Fernández asevera, que el boleto de compraventa es un contrato preliminar, por el cual las partes se comprometen a celebrar otro ulterior. No se trata de un contrato preparatorio, pues en este último, no está contemplada la obligación de celebrar el otro contrato. El art. 1018 del cód. civil y comercial, establece que el boleto es un contrato en el que los contratantes se obligan a celebrar un contrato de compraventa de inmuebles. El contrato que señala el art. 1018 es un contrato verdadero,

firme, serio, definitivo y perfecto pero no como compraventa, sino que se trata de un contrato que obliga a ultimar el de compraventa.

Di Chiazza, Iván G. expresa que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación se orientó por la postura que sostiene que el boleto de compraventa inmobiliaria instrumenta el contrato de compraventa, aun cuando no pueda considerarse título suficiente para la adquisición del dominio, para lo cual se demanda la escritura pública. El boleto es un contrato definitivo ya que la escritura no es un requisito de la compraventa en sí misma sino de la transferencia de la propiedad<sup>xiii</sup>.

Stiglitz, aserena que el boleto de compraventa es un contrato definitivo, firme y perfecto, que no constituye un contrato preliminar. Sostiene que el boleto y la escritura no son actos continuados, es decir, primero se celebra el boleto de compraventa y después la escritura, puesto que el boleto vincula a las partes categóricamente, pues el comprador y el vendedor han expresado su conformidad en relación a la cosa y el precio. La escritura implica la ejecución de ese contrato perfeccionado, que es consensual aun tratándose de inmuebles y que por tal motivo se entiende que el comprador esta legitimado para demandar el otorgamiento de la escritura<sup>xiv153</sup>.

Esper, Mariano, manifiesta que el Código no tiene una postura determinada en la primordial de las cuestiones dificultosas relacionadas con esta figura, es decir, si es un contrato preliminar de venta, o un contrato definitivo, perfecto y acabado de compraventa de un inmueble o si se trata de otro tipo de vínculo jurídico<sup>xv</sup>. El relatado asunto posee una consecuencia muy significativa en el régimen del nuevo Código, ya que si se estima al boleto como un contrato preliminar habrá que aplicar las reglas que los arts.994 a 996 establecen para los contratos preliminares, entre las cuales su plazo de vigencia que es de un año, y que las partes podrán renovar "a su vencimiento" según lo estipula el art. 996, lo que impactará concluyentemente en el funcionamiento de esta figura jurídica que asiduamente se celebra por períodos mayores al plazo legal establecido<sup>xvi</sup>.

La escritura prevista en el art. 1017, inc. a, se requiere a los fines de la transmisión del dominio y puede ser otorgada por el juez, si el condenado se niega a realizarla, siempre y cuando las prestaciones estén cumplidas o se haya afianzado su cumplimiento<sup>xvii</sup>. Calderón manifiesta que los contratantes del boleto de compraventa no se han obligado a celebrar una compraventa futura, sino que han revelado su intención de convenir un contrato definitivo. Observa que considerarlo un contrato preliminar obligaría a cumplir con el plazo que especifica el art. 994 del código, pues sostiene que los contratos preliminares, tienen un plazo de vigencia de un año o uno menor pudiendo las partes convenirlo. Y una vez otorgada la posesión y pagado el precio, la acción de escrituración es imprescriptible, por lo que el plazo de la norma no encuentra justificación<sup>xviii</sup>. Si se ha entregado la cosa y pagado del precio, estamos ante una compraventa celebrada tácitamente a pesar de que hay un instrumento escrito como es el boleto.

Consecuentemente, si el boleto solo concediera a las partes una acción para exigir la celebración del contrato definitivo y no para reclamar las prestaciones que surgen de él, el adquirente por boleto debería realizar distintos reclamos: la escritura, y el cumplimiento de las obligaciones remanentes<sup>xix154</sup>.

Quienes sostienen la teoría del “*contrato definitivo*” no pueden explicar la obligación de escriturar que surge del boleto. Y quienes aceptan que el boleto es un *contrato preliminar* tropiezan con el plazo que dispone el art. 994 del cód. civil y comercial, además, de lo dispuesto por los arts. 1170 y 1171 denominan a las partes *comprador* y *vendedor*, designaciones que corresponden a un contrato definitivo<sup>xx155</sup>.

El Nuevo Código Unificado no resuelve la naturaleza del boleto de compraventa sobre la que se ha discutido y se discute en la doctrina y jurisprudencia. Actualmente, se recepta lo determinado en el artículo 1185 del viejo código que posee el mismo alcance del art. 1018 del código vigente que prevé: “*El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que*

*las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento”.*

Se sostenga que el boleto de compraventa es un contrato definitivo o un contrato preliminar, cualquiera de las partes ante la negativa de la otra a escriturar, está autorizada a solicitar al juez que cumpla con la formalidad exigida, es decir, la escrituración siempre y cuando se haya cumplido con las contraprestaciones o consolidado su cumplimiento, conforme lo prevé el art. 1018 del Código vigente.

Boleto de compraventa de inmuebles en nuestro código vigente

El artículo 1170 establece que “El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria”.

El proverbialmente dificultoso tema del boleto de compraventa de inmuebles ha sido apenas regulado por el nuevo código, que prevé dos disposiciones concretas reservadas a tratar algunos de sus efectos, olvidando regular cuantiosas discusiones que diariamente crea este instrumento utilizado en las ventas inmobiliarias, asimismo en algunas ventas mobiliarias registrables.

El art. 1170 tiene el mismo “sistema de oponibilidad del boleto de compraventa a terceros acreedores” ya sea para las ejecuciones individuales o colectivas, es decir, la ley concede prioridad al adquirente por boleto de compraventa en la medida de que posean los requisitos que la ley instituye para cada caso.

Las exigencias que el art.1170 señala para conceder preferencia al adquirente de buena fe del inmueble por boleto de compraventa frente a terceros que trabaron medidas cautelares sobre el bien inmueble enajenado son los siguientes:

- a) *Buena fe*: El adquirente debe tener buena fe en el momento de la celebración del contrato. El art.1185 *bis*, CCiv., ya lo establecía para las ejecuciones colectivas.
- b) Contratación con el titular registral o subrogación en la posición jurídica de quien lo hizo a través de un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos, es lo que admite resguardar al cesionario sucesivo de un mismo boleto de compraventa, cuando existe una concatenación perfecta que relacione al adquirente con el titular registral del inmueble.

c) *Pago como mínimo del 25% del precio, con anterioridad a la traba de la cautelar*: el pago de esa parte minúscula del precio es igual al porcentaje que imponía el art.1185 bis del derogado código civil.

d) *Fecha cierta del boleto*: el nuevo Código fija una pauta en la materia, teniendo en cuenta que un instrumento privado adquiere fecha cierta frente a terceros "el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después" conforme lo estipula el art.317.

d) *Publicidad suficiente de la adquisición*: el Código admite la publicidad registral o posesoria. La ley no determina si la posesión del bien o la inscripción en el Registro debió empezar antes o después de la traba de la medida cautelar sobre el inmueble.

Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra:

ARTÍCULO 1171 "Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio".

Es una práctica muy habitual en materia inmobiliaria que, las partes celebren un boleto de compraventa en forma previa al otorgamiento de la escritura solicitada a los fines de transmitir el dominio (art. 1017, inc. a, CC yC).

El artículo regula el régimen de oponibilidad del titular de un boleto de compraventa de inmuebles frente al concurso o quiebra del vendedor, a fin de hacer valer su instrumento y el derecho que en él se estipula.

El boleto de compraventa es oponible entre las partes; no obstante, el tema es más complicado cuando se trata de terceros. El primer problema que suscita es frente al embargo que un acreedor del vendedor trabe sobre el inmueble vendido con fecha ulterior a la celebración del boleto de compraventa; y el segundo problema es en referencia al concurso o quiebra del vendedor con posterioridad a la celebración del boleto de compraventa. En tales supuestos, se aplica el art. 1170 CC y C que otorga prioridad al comprador de buena fe por boleto de compraventa frente a los terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido, si se cumple con las condiciones que el mismo estipula<sup>xxi</sup>.

Concurso o quiebra:

El art. 1171 CC yC establece que para que el boleto de compraventa de inmuebles sea oponible al concurso o quiebra del vendedor, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) El adquirente debe ser de buena fe.
- b) El boleto debe tener fecha cierta, como también lo exige el art.1170 para hacer prevalecer el boleto frente a las medidas cautelares trabadas sobre el inmueble.
- c) El comprador debe haber abonado el veinticinco por ciento del precio
- d) No se necesita que se haya transmitido la posesión al comprador.

Cumplido con estos requisitos, el art.1171 establece que el juez *debe ordenar* el otorgamiento de la escritura pública a favor del comprador. El art.146, ley 24.522, también exige al juez contemplar esa medida, y añade que la decisión del juez se llevara a cabo cualquiera fuera el destino del inmueble, a diferencia de la ley 19.551 de Concursos y Quiebras, que circunscribía la aplicación a inmuebles destinados a vivienda

Esta medida tutela el derecho del comprador por boleto, para que pueda oponer dicho boleto al concurso o quiebra del enajenante, y además un dispositivo protector del concursado o fallido porque: a) se conservan los plazos de cumplimiento de las obligaciones del adquirente; y b) si fuera a plazo la obligación del comprador, se debe constituir hipoteca en primer grado sobre el inmueble, en garantía del saldo del precio acordado.

En definitiva, el embargo trabado sobre un inmueble o el proceso concursal efectuado antes de su enajenación por medio de un boleto de compraventa es oponible al adquirente. El adquirente de un inmueble mediando boleto "*resulta triunfador*" en la tercería de mejor derecho o en la acción de oponibilidad ejecutada en el proceso individual o concursal, si se verifican los siguientes previsiones: a)El boleto debe tener fecha cierta o certidumbre fáctica de su existencia con antelación al embargo o al inicio del concurso; b) El boleto debe tener publicidad, ya sea registral o posesoria; c) El tercerista o petitionerante en el concurso debe haber adquirido de quien es el titular registral o puede subrogarse en su posición jurídica

#### Cita de este artículo:

MANRIQUE, E. (2017). "*Algunas consideraciones con respecto al contrato de compraventa legislado en el nuevo Código Civil Comercial de la Nación*". *Revista IN IURE [en línea]* 15 de octubre de 2017, Año 7, Vol. 2. pp.55-66. Recuperado (Fecha de acceso), de <http://iniure.unlar.edu.ar>