Voces: COMPRAVENTA ~ BOLETO DE COMPRAVENTA ~ COMPRAVENTA DE INMUEBLE ~ PROMESA DE CONTRATO ~ CONTRATO ~ PLAZO ~ UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ NATURALEZA JURIDICA

Título: El boleto de compraventa es promesa de contrato

Autor: Leiva Fernández, Luis F. P.

Publicado en: LA LEY 02/05/2016, 02/05/2016, 1
Cita Online: AR/DOC/1244/2016

I. Utilidad del boleto de compraventa inmobiliaria

Es muy frecuente en nuestro medio que las partes de un futura compraventa inmobiliaria subscriban previamente un instrumento privado, llamado boleto de compraventa, cuya eficacia consiste en obligar a ambas partes a celebrar la escritura pública que requiere para su validez -junto al modo- la transmisión del dominio.

No es contrato de compraventa porque no reviste la formalidad requerida que consiste en ser realizado en escritura pública (1). Pero sí es contrato preliminar por estar así regulado en el art. 995 del Código Civil y Comercial de la Nación (2).

Se utiliza el boleto para entregar seña como parte del precio o con facultad de arrepentimiento, según el caso, y para dar cuenta de la entrega de la posesión, o establecer cláusulas penales para el supuesto de incumplimiento de la obligación de escriturar a la par que el Código - también el de Vélez en su art 1185 bis - ampara el poseedor con boleto frente al concurso o quiebra del vendedor, solución que se refleja en el Código Civil y Comercial de la Nación en los arts. 1170 (3) y 1171 (4) que son los únicos que lo refieren por su nombre

II. La restricción temporal del art. 994 y su efecto sobre la promesa de celebrar un contrato (art 995)

Sin embargo la previsión del art. 994 del Código Civil y Comercial de la Nación interfiere con el efecto buscado en los boletos de compraventa en cuanto prescribe que el "... plazo de vigencia de las promesas previstas en esta Sección es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento". Y el art. 995 se encuentra ubicado en esa Sección.

El "cepo" temporal del art. 994 frustra en gran medida el efecto de los boletos de compraventa. Piénsese Vg en el boleto subscripto en consideración al otorgamiento de un mutuo que el adquirente destinará a saldar el precio total del inmueble. O el boleto subscripto previendo el futuro adquirente que deberá trasladarse a ese domicilio, vgr., por un cambio de destino laboral

El plazo máximo de un año es una cortapisa al deseo de satisfacer los efectos buscados al concertar el boleto.

Quizás por eso - para zanjar la aplicación del plazo referido - las XXV Jornadas Nacional de Derecho Civil (UNS, Bahía Blanca, 2015) concluyeron que el plazo de caducidad de un año de los contratos preliminares (art 994) no se aplica al boleto de compraventa inmobiliaria porque no se trata de un contrato preliminar.

No cabe compartir esa opinión.

III. ¿Qué reglas se aplican al boleto de compraventa?

Que antes del Código Civil y Comercial se debatiese la naturaleza jurídica de los boletos de compraventa inmobiliaria, tenía sentido porque la categoría de precontratos no estaba legislada en el Código de Vélez, y eso dejaba al boleto como principal exponente de los precontratos en un contexto de ambigüedad normativa.

Buscando su explicación la doctrina empezó a escarbar en los precontratos, contratos preliminares, antecontratos etc. Pero en la ley, en el Código histórico - no había ninguna respuesta. En rigor de verdad todo debía resolverse por aplicación de principios sobre responsabilidad precontractual que tampoco surgían del Código, bien que había algunas aplicaciones aisladas (Vg.art. 1156, 2244 etc.).

Pero ahora que el art. 995 admite la promesa de celebrar un contrato de cualquiera que no tenga una forma exigida bajo pena de nulidad, y que pueden pactarse promesas de celebrar cualquier contrato (locación, mutuo, depósito etc.) y también una compraventa inmobiliaria, no tiene sentido seguir negándole al boleto la calidad de contrato preliminar si en definitiva la protección se les otorga igual en la medida que reúnan los recaudos que exigen los arts. 1070 y 1071. (5)

Sin embargo concurren dos problemas diferentes: establecer su naturaleza jurídica y determinar si se le debe aplicar el plazo de caducidad del art. 994. Pero para no aplicárselo no debe cambiársele la naturaleza. Será un contrato preliminar denominado promesa de celebrar un contrato, cuyo plazo anual de caducidad es inconveniente aplicar.

Por ello cabe sostener que el boleto de compraventa inmobiliaria es el contrato preliminar denominado promesa de celebrar la compraventa inmobiliaria cuyo contrato de segundo grado o definitivo requiere escritura pública (art 1017) pero no bajo sanción de nulidad.

IV. El boleto de compraventa constituye una promesa de celebrar un contrato

He preferido sacrificar algo de prosa para encadenar los hitos del razonamiento que me llevan a concluir

© Thomson La Ley

como lo enuncio en el epígrafe.

a) El boleto en el Código derogado no era un contrato de compraventa porque se realizaba en instrumento privado y el art.1184 de tal Código requería escritura pública para la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, regla que se mantiene en el art. 1017 del Código Civil y Comercial de la Nación.

b) Ni en el Código Civil, luego de la ley 17.711, ni en el Código Civil y Comercial de la Nación, se prescribe nulidad alguna para el contrato cuyo objeto sea transmitir derechos reales inmobiliarios y no se formalice en escritura pública.

c) Claramente el boleto de compraventa no es título suficiente para la transmisión del derecho real inmobiliario (art. 1892, párrafo 2), ni justo título (art. 1902). El boleto unido al modo no permite adquirir derecho real alguno porque el boleto no es el contrato de compraventa. Por no ser tal es que requiere de las normas especiales de los arts. 1170 y 1171, que si el boleto fuese un contrato de compraventa resultarían innecesarias.

d) No puede considerarse que la reglamentación del boleto de compraventa sea sólo la de los arts. 1170 y 1171, porque solo regulan algunos efectos del boleto y no sus requisitos de existencia. No hay otra reglamentación en el Código Civil y Comercial que le resulte aplicable más que la regulación de la promesa de celebrar un contrato.

e) Si la promesa de celebrar un contrato puede acordarse sobre cualquier tipo contractual que no requiera de una forma determinada para su validez -porque no existe ninguna restricción a tipo contractual alguno en el art. 995- puede también acordarse para contratar una futura compraventa inmobiliaria donde la forma escrituraria requerida no es exigible bajo pena de nulidad. Por ende es legalmente factible acordar la promesa de celebrar el contrato de una compraventa inmobiliaria.

En tal caso, ¿no correspondería proteger a esa promesa de celebrar un contrato de compraventa inmobiliaria si ostenta el plus de fecha cierta, pago del 25% del precio etc., otorgándole prioridad frente al tercero embargante y oponibilidad frente al concurso o quiebra del propietario del inmueble, tal como ocurre con el boleto en los arts. 1170 y 1171?

f) En tal caso no habría diferencia alguna entre esa promesa de celebrar una compraventa inmobiliaria - que no está prohibido celebrar - y el boleto de compraventa. A ambos se les aplicarían los arts 1170 y 1171 ¿O acaso se desprotegería a la promesa de contrato que reúna los mismos elementos esenciales particulares que el boleto de compraventa inmobiliaria?

g) Los recaudos exigidos por el art. 1170 para otorgar prioridad al comprador por boleto no concurren en todos los boletos, pues no todos han sido instrumentados con fecha cierta, ni pagado el 25% del precio o mayor cantidad, ni tienen publicidad posesoria. Cabe entonces interrogarse sobre la naturaleza que tienen los boletos que no reúnen esos caracteres. ¿Qué reglas se les aplican? ¿Qué es el boleto despojado de ese plus de fecha cierta, posesión, 25% etc., sino un contrato preliminar?

V. Si el boleto de compraventa es una promesa de celebrar un contrato ¿qué ocurre entonces con el plazo del art. 994?

La norma dispone "El plazo de vigencia de las promesas previstas en esta Sección es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo a su vencimiento."

El plazo resulta puesto en beneficio de la certidumbre de los derechos entre las partes sin que concurra ningún elemento que permita sostener la incidencia de orden público alguno. Por eso es que las partes pueden abreviarlo o renovarlo. Si se tratase de una regla de orden público carecerían de tales facultades.

Es una caducidad de origen legal (6) puesta en beneficio de las partes, es una aplicación del aforismo que sostiene que "hay amores que matan".

El plazo de un año puede resultar exiguo y la renovación que es posible, implica casi seguramente volver negociar el boleto, reforzar la seña etc.

¿Está condenado -entones- el boleto a durar solo un año?

Pienso que no. La caducidad se debe aplicar porque el boleto es una promesa de contrato del art 995 y lo exige el art. 994.

Pero ¿Desde cuándo?, Porque el art. 994 no prescribe que sea desde su celebración y la norma está claramente moldeable por la voluntad de las partes.

Nada obsta, entonces que las partes convengan que el plazo de caducidad de hasta un año se inicie al otorgarse el crédito requerido por el comprador, a partir de un determinado evento, etc.

Spota expresa: "El plazo de caducidad no corre desde que no ha nacido la pretensión, o si media una causa jurídica que impida el ejercicio de la acción. ... Cuando el derecho no puede ser ejercitado porque no nació la pretensión demandable, ni corre la prescripción, ni puede, tampoco, correr el plazo de caducidad (actione nondum natae non praescribitur)" (7).

VI. A modo de síntesis

En conclusión, el boleto de compraventa inmobiliaria tiene la naturaleza jurídica de la promesa de celebrar un contrato (art. 995) que en caso de enfrentar las dificultades de los arts. 1170 y 1771 si reúne los recaudos allí previstos, goza de la protección asignada en tales normas. Si no debe enfrentar tales dificultades, o no reúne dichos recaudos, es una simple promesa de celebrar un contrato.

En ambos casos como su naturaleza jurídica es la de promesa de celebrar un contrato definitivo se le aplica el plazo de caducidad del art. 994 de hasta un año fijado por las partes y renovable por acuerdo entre ambas.

Pero el dies a quo es disponible por las partes (8) y satisface plenamente la nota de certidumbre que brinda el Código Civil y Comercial de la Nación pues antes de esa fecha o ese evento no es exigible la celebración de la promesa otorgando el contrato definitivo.

Antes de la fecha acordada por las partes o del evento previsto por ellas, no hay incertidumbre pues se sabe que no es exigible la celebración del contrato prometido, y luego del dies a quo que las partes establezcan, opera el plazo de hasta un año que pone límite a la incertidumbre.

(1) Art. 1017.Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública:a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en Art. 1018 Código Civil y Comercial de la Nación que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;..."

(2) Art. 995. Promesa de celebrar un contrato. Las partes pueden pactar la obligación de celebrar un contrato futuro. El futuro contrato no puede ser de aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. Es aplicable el régimen de las obligaciones de hacer.

(3) Art. 1170. Boleto de compraventa de inmuebles. 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.

(4) Art. 1171. Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. 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 hubieraabonado 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.

(5) V. Ariza, Ariel en LORENZETTI (Director) Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Bs As. Ed. Rubinzal- Culzoni, 2015 T. V p.690; y por la postura que aquí se sustenta Moeremans, Daniel. "El antecontrato", en Derecho de los contratos. Técnica de la contratación actual. Bs As. Ad Hoc 2008 p. 26 cit. por Ariza.

(6) V. LÓPEZ HERRRERA, Edgardo. "Tratado de la Prescripción liberatoria". Bs As. Lexis Nexis 2007 T.I. p. 492.

(7) SPOTA, Alberto G. - LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F.P. "Instituciones de Derecho Civil. Prescripción y caducidad" Bs As. 2da. Ed La Ley 2009 t. II N° 242 p. 412.

(8) Como ocurre en varias normas, el instituto de la caducidad en el Código Civil y Comercial inicia el cómputo de su plazo al cumplirse un evento a veces disponible por la voluntad de las partes V. arts. 442, 525 con remisión al art. 523; 588, etc.