

BOLETO DE COMPRAVENTA

Natalio Pedro ETCHEGARAY - Colaborador: Marcelo de HOZ

Editorial Astrea, Buenos Aires, 2002

A esta altura de los acontecimientos jurídicos, legislativos y reglamentarios, que se suceden con un ritmo de vértigo –no siempre deseable–, se imponía esta tercera edición que actualizara la temática relativa al Boleto de Compraventa.

Natalio Pedro Etchegaray, con su habitual sapiencia y enjundia, nos pone frente a una obra remozada que, además, cuenta con la muy valiosa colaboración de Marcelo de Hoz en lo relativo a los conjuntos inmobiliarios y al fideicomiso inmobiliario, con lo que se cierra la edición.

En el prólogo, el autor menciona que se trata de simplificar la información, privilegiando la factibilidad de la aplicación a cada caso concreto. Agrega que ha utilizado muchas páginas de la 1ª edición de 1971, hoy inhallable (el comentarista se congratula, entonces, de que en su biblioteca sí puede hallársela).

El libro consta de veintiún capítulos, con 319 páginas.

En el acápite I, titulado BOLETO Y ESCRITURA, profundiza sobre su noción y naturaleza, dedicando los últimos parágrafos a los denominados boletos provisorios y reservas.

El II, MENCIONES GENERALES Y PARTICULARES EN LA REDACCIÓN DEL BOLETO DE COMPRAVENTA, explicita lo esencial y los aspectos accidentales.

En el III, ARREPENTIMIENTO Y RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO, dirime con precisión la noción de las figuras en juego: el arrepenti-

timiento, la resolución, la rescisión, el principio de ejecución y la cláusula penal.

El BOLETO Y ASENTIMIENTO se tratan en el IV.

Dedica el V a los CERTIFICADOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DEL BOLETO, cuya importancia resalta. Es de hacer notar que la ley 25.028 obliga a los corredores inmobiliarios a solicitar, previamente al boleto, los informes pertinentes al Registro de la Propiedad.

En el VI, LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN, incursiona sobre las cuestiones concernientes, y concluye resaltando la importancia de la fecha cierta.

Los SUJETOS DEL BOLETO ocupan el capítulo VII, que se exploya sobre los intervinientes por sí y todas las actuaciones por representación, necesaria y voluntaria.

Uno de los puntos centrales, EL INMUEBLE VENDIDO, Cap. VIII, incluye la habitual redacción básica propuesta, la descripción del inmueble y los casos especiales.

También esencial es el tema del IX, PRECIO Y FORMA DE PAGO, sobre todo a partir de la ley 25.345 que, en aras de la bancarización y del control fiscal, modificó sustancialmente la forma de pago. Consideramos tan novedosa como correcta la posibilidad –argüida por el autor– de recurrir al instituto de la compensación si se presentase algún problema por pagar lo entregado al boleto, en efectivo.

En el X el autor profundiza sobre la ENTREGA DEL INMUEBLE VENDIDO, resaltando lo relativo a la tradición y la importancia de entregar la posesión en el boleto y sus consecuencias, según el Art. 2355 del Cód. Civ. reformado.

El XI está consagrado al PACTO SOBRE TÍTULOS PERFECTOS Y DEMÁS OBLIGACIONES QUE PUEDE ASUMIR EL VENDEDOR, haciendo hincapié en lo concerniente al título perfecto. Opina que el estudio de títulos no forma parte de los elementos requeridos para integrar la buena fe del adquirente (Art. 1051 Cód. Civ.), criterio que compartimos totalmente, pese a los pareceres divergentes, puesto que, además de las consideraciones jurídicas, resultaría una verdadera indefensión hacer caer sobre el comprador la presunta omisión de un tercero, en el caso, el escribano interviniente. También coincidimos en lo atinente a la recta interpretación del desubicado Art. 3955 del Cód. Civ.

El XII está referido a la ESCRITURACIÓN. Designación de escribano, plazo, gastos y citación de aquél.

La CESIÓN DEL BOLETO se trata intensivamente en el XIII.

En el XIV se extiende respecto de las PREVISIONES SOBRE INCUMPLIMIENTO, y en el XV respecto del ASENTIMIENTO CONYUGAL. Con criterio que compartimos asevera –en la remisión al Cap. IV– su innecesariedad cuando se refiere a la cesión de boleto, salvo en los casos de obligación legal.

Lo perteneciente a los DOMICILIOS ESPECIALES Y TRIBUNALES COMPETENTES está plasmado en el XVI, con especial atención a la prórroga de competencia.

En el XVII se alude a los EJEMPLARES Y FIRMA DEL BOLETO, distinguiendo según se trate de instrumento público o privado y resaltando las ven-

tajas de otorgar el boleto por escritura pública, lo que se torna imprescindible cuando alguna de las partes requiere la firma a ruego.

Encara algunos supuestos especiales en los últimos capítulos, reseñando en el XVIII LOS BOLETOS EN EL RÉGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD, los datos obligatorios que deben contener y las cláusulas especiales que deben ser firmadas por el comprador por separado.

La ENAJENACIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL NO CONSTRUIDAS O EN CONSTRUCCIÓN EN LA PROV. DE BUENOS AIRES –Capítulo XIX– no es más que el reconocimiento de una realidad social, que convirtió en jurídica el decreto 2489/63, como bien señala el autor.

Con el Capítulo XX, CONJUNTOS INMOBILIARIOS, comienza la imprescindible colaboración de Marcelo de Hoz, en la que contempla diversas urbanizaciones: barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales, ciudades satélites, pueblos privados, chacras, condominios, centros de compras y otras. Analiza su situación jurídica y menciona los proyectos legislativos sobre la temática.

El XXI, FIDEICOMISO INMOBILIARIO, del mismo autor, encara con decisión este intrincado instituto y su aplicación al desarrollo de emprendimientos urbanísticos: cuáles son los pasos instrumentales a seguir; las pautas para la elaboración del contrato; la transmisión, la revocación del dominio, la cesación y sustitución del fiduciario así como su relación con la prehorizontalidad; para terminar con los proyectos legislativos que son pertinentes.

Concluye la obra con un Apéndice que desarrolla: la redacción básica de un boleto de compraventa, la redacción respecto de un lote regulado por el decreto 9404/86 de la provincia de Buenos Aires, y una minuta de escritura de transmisión de dominio fiduciario, según la ley 24.441.

En suma, como expresábamos al comienzo, estamos convencidos de que incluso quienes posean alguna de las ediciones anteriores, encontrarán en esta publicación *aggiornada* la posibilidad de abreviar –con creces– en sus múltiples novedades.

Juan Cruz Ceriani Cernadas