

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

BOLETO DE COMPRAVENTA. ESTADO ACTUAL DE LA DOCTRINA Y LA

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

JURISPRUDENCIA

Expositor: Augusto Mario Morello

1. Continúa ardorosamente la crisis de identidad del boleto de compraventa inmobiliario. Sin embargo, mientras en la doctrina se hacen replanteos ontológicos, en la jurisprudencia, aun con fundamentos diferentes, anclados cada uno de ellos en el arsenal teórico a que corresponden las corrientes que perfilan su ser, en los resultados económico - funcionales coinciden sustancialmente.

Revista sumaria de las posiciones a partir de un momento de recreación del tópico: tesis Gatti - Alterini; emplazamiento del doctor López de Zavalía; críticas de Mario E. Zinny: inseguridad en el ámbito negocial; la valiosa opinión de Alsina Atienza.

2. Contestación global de cada una de ellas.

3. El pensamiento de Carlos A. Pelosi.

4. El boleto y las vicisitudes del contrato; las causales de ineficacia.

5. El boleto ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

6. El boleto ante la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires.

7. El boleto en la doctrina jurisprudencial de las diversas Salas de la Cámara Nacional Civil.

8. El boleto en la doctrina jurisprudencial de las diversas Salas de la Cámara Nacional Comercial.

9. En otras jurisdicciones.

10. Caracterización y marco de acción del boleto provisorio. Pautas de interpretación. Diferencias con el boleto definitivo.

11. La reserva y la opción de compra: mecánica y campo funcional.

12. El boleto ad referendum: la autorización judicial. Condición jurídica y presupuesto de validez, no de oponibilidad o de carencia de eficacia.

13. El requisito del doble ejemplar. Visión sumaria de la jurisprudencia.

14. Conclusiones generales: realismo y sentido de justicia.

SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Las conclusiones de nuestro pensamiento, que reposan en una postura marcadamente funcionalista y que no se desentiende teleológicamente de los resultados a que arriba la interpretación según las finalidades económicas del tráfico, son las siguientes:

1° Las necesidades del comercio inmobiliario y la mecánica de la compraventa que tiene por objeto a un bien de esa naturaleza han hecho imprescindible el rol tan significativo del boleto.

2° El gran número de operaciones que mediante él se formalizan desembocan normalmente en la plena satisfacción de los intereses correspondientes sin acceder a la litigiosidad.

3° El margen de inseguridad que se advierte en este cuadrante negocial no se origina por la incidencia propia del boleto, sino, sobremanera, por notorias causas exógenas originadas en la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, la gravitación de la inflación y la presión del tiempo en los contratos de duración

4° Nuestro boleto, a despecho de los principios, ha cobrado un inequívoco perfil y relevancia jurídica. Fundamentalmente en las fases singulares de la contratación institucionaliza el contrato de compraventa de acuerdo con la voluntad de las partes y por encima de las disputas doctrinarias.

5° Corroboramos que es un producto de la reacción de las necesidades económicas y jurídicas contra la superada rigidez y estatismo del viejo esquema contractual.

6° Una interpretación dinámica, alejada del conceptualismo y aun estrictamente de la jurisprudencia de intereses, para recostarse en el predominio axiológico del resultado a alcanzar, le hace rendir logros que contribuyen a la paz contractual.

7° Los supuestos de comercialización masiva - loteo, edificios en propiedad horizontal; barrios de vivienda - originan problemas de trascendencia socioeconómica para los que el boleto, en su versión clásica, aparece como insuficiente. Esa problemática demanda vías de solución a alcanzar mediante una regulación integral que atienda a las diferentes modalidades de la comercialización.

***UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO FUNDADOR Y
PRESIDENTE HONORARIO, ESCRIBANO JOSÉ ADRIAN NEGRI***

SEDE PERMANENTE: Av. Callao 1542 - 1024 Buenos Aires
República Argentina

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Presidente de Honor
RAFAEL NUÑEZ - LAGOS

ORGANISMOS PERMANENTES
CONSEJO PERMANENTE

Presidente
CARLOS ENRIQUE PERALTA MENDEZ

Vicepresidentes
EUROPA Y OTROS PAÍSES NO AMERICANOS
MARIO FROGLIA

AMÉRICA DEL NORTE, AMÉRICA CENTRAL Y CARIBE
CARLOS PRIETO ACEVES

AMÉRICA DEL SUR
RAFAEL CASABIANCA

Secretarios
Luis ARTURO ARCHILA UMBERTO CAPRARA
Tesorero: DIETRICH HEINECKE

Tesorero adjunto MIGUEL VARAS ESPEJO

Consejeros
PIERRE DELOMMEZ
JEAN C. PONS
ULPIANO GAYBOR MORA
MIGNOLIO PUJOLS
WALTER ZANKL

SECRETARÍA PERMANENTE AMERICANA
Secretario JORGE A. BOLLINI

SECRETARÍA PERMANENTE EUROPEA
Secretario UMBERTO CAPRARA

OFICINA NOTARIAL PERMANENTE DE INTERCAMBIO INTERNACIONAL
(O N P I)
Presidente
ERBNESTO JAACKS BALLESTER