

El Boleto de Compraventa¹

por

Luis Moisset de Espanés

El nuevo régimen del boleto de compraventa gira alrededor de las modificaciones introducidas a varios artículos, no sólo uno; debe, pues coordinarse lo dispuesto por el artículo 1185 bis, con el 2355, y también el 2505, e incluso la regulación posterior del régimen de registro, por la ley 17.801.

Ha provocado en nuestra doctrina una serie de trabajos posteriores a la modificación del código, y una inquietud grande en todos los juristas, que se reflejó en Cuarto Congreso Nacional de Derecho Civil, donde se presentaron una serie de ponencias y se postularon despachos, aunque desgraciadamente el tópico no alcanzó a ser considerado en el plenario.

Los trabajos mas importantes publicados con posterioridad a la reforma son: uno de Luis María Games, en La Ley ²; y en la misma revista jurídica, en la Sección Doctrina, otro de Bustamante Alsina³.

¹. Conferencia dictada en la Universidad Católica de Salta el sábado 25 de abril de 1970.

Este texto ha permanecido inédito pues deseaba corregirlo y anotarla, tarea que solo realicé parcialmente. Pese a ello me ha parecido conveniente colocarlo en la página de la Academia Nacional de Derecho, agregando como referencia final una carta que dirigí al entonces Director de El Derecho, Dn. Jorge Salvador Fornieles, hace ya casi cuarenta años.

². Ver Luis María GAMES, "La quiebra del vendedor de inmuebles, la obligación de escriturar y las reformas al Código Civil", L.L. 130-1181.

³. Ver Jorge H. BUSTAMANTE ALSINA, "El boleto de compraventa inmobiliaria y su oponibilidad al concurso o quiebra del vendedor", L.L. 131-1274.

En Córdoba se ha ocupado del tema Quintana Ferreira, profesor de Derecho Comercial (Quiebras), en una conferencia que dio el 12 de noviembre de 1968, en la Academia Nacional de Derecho, y que va a aparecer en los Anales de la Academia, en un número que en este momento se está imprimiendo⁴. También un profesor de contratos, Piantoni, trata los problemas que origina el artículo 1185 bis en un pequeño libro que ha titulado "De las reformas contractuales de la ley 17.771 en el Código Civil".

Hay un buen trabajo de Morello⁵, publicado en Jurisprudencia Argentina el 25 de septiembre de 1969. Este conocido jurista, que es miembro del Colegio de Abogados de La Plata, se ha especializado desde hace tiempo en el estudio del boleto de compraventa, al que le ha dedicado todo un libro⁶.

Aparte de estos antecedentes hay una conferencia mía, desarrollada en diciembre del año pasado en el Colegio de Escribanos de San Francisco⁷, que todavía no se ha publicado y debería aparecer en la Revista del Colegio de Escribanos de Córdoba⁸.

Para continuar brindándoles una bibliografía sumaria sobre el tema, insisto en que despertó tanto interés en el Cuarto

⁴. Ver Francisco QUINTANA FERREYRA, "Los llamados Boletos de Compraventa de inmuebles (art. 1185 bis del Código Civil) y su incidencia en la Ley de Quiebras", Anales de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba, 1968, p. ,

⁵. Ver Augusto Mario MORELLO, "El boleto de compraventa inmobiliaria en la ley 17.711", J.A. Doctrina 1969, p. 502.

⁶. Augusto Mario MORELLO: "El boleto de compraventa inmobiliaria", ed. Platense, La Plata, 1966. Posteriormente en 1975 reelaboró la obra, ocupándose de las reformas introducidas por la ley 17.711 y publicó una segunda edición con la misma editorial.

⁷. "Boleto de compraventa", Colegio de Escribanos de San Francisco, 6 diciembre 1969.

⁸. La mencionada conferencia quedó inédita.

Posteriormente nos hemos ocupado también del boleto de compraventa el 28 de agosto de 1970, en la Asociación de Martilleros de Rosario; el 1° de octubre de 1971, en Chilecito ("El boleto de compraventa y las reformas introducidas a los artículos 1185 bis, 2355 y 2505"); y el 24 de mayo de 1986 ("Boleto, posesión y registro"), en el Colegio y Foro de Abogados de San Juan.

Congreso de Derecho Civil que fue objeto de diez ponencias:

Una, del propio Bustamante Alsina autor del trabajo que mencionaba⁹; otra de Fernando J. López de Zavalía, profesor tucumano de contratos y miembro de la Corte de esa provincia¹⁰; otra de varios miembros del Instituto de Derecho Civil de Córdoba¹¹; otra de Héctor Cámara, profesor de Derecho Comercial I en la Universidad Nacional de Córdoba¹²; otra de Luis N. Lefevre, de la Universidad de Morón¹³; otra de Mosset Iturraspe, profesor de Contratos de la Universidad Nacional del Litoral¹⁴; y también de Lisandro Novillo Saravia, profesor de la Universidad Católica de Córdoba¹⁵; del Dr. Francisco Quintana Ferreyra, profesor de Derechos Comercial en la Universidad Nacional de Córdoba¹⁶; de la doctora Nelly Dora Louzán de Solimano, que se dedica al Derecho Romano en la Universidad Católica de Buenos Aires¹⁷; y del Dr. César A. Fazio Rojas, de la Universidad Nacional de Tucumán¹⁸.

La preocupación venía desde antaño, y se había concre-

⁹. Ver "Cuarto Congreso Nacional de Derecho Civil", Imp. Universidad Nacional, Córdoba, 1971, T. II, p. 698.

¹⁰. Ver "Cuarto Congreso ...", T. II, p. 701.

¹¹. La firman Edgar A. Ferreyra, Mario A. Piantoni, Juan Manuel Aparicio, Carmen Díaz de Trebino, Argemina García Faure de Perlatti y Nélide Moisés. Ver "Cuarto Congreso...", T. II, p. 705.

¹². Ver "Cuarto Congreso...", p. 706.

¹³. Ver "Cuarto Congreso...", p. 707.

¹⁴. Ver "Cuarto Congreso...", p. 709.

¹⁵. Ver "Cuarto Congreso...", p. 710.

¹⁶. Ver "Cuarto Congreso...", p. 711.

¹⁷. Ver "Cuarto Congreso...", p. 712.

¹⁸. Ver "Cuarto Congreso...", p. 717.

tado en fallos totalmente contradictorios que culminaron con varios plenarios de la Cámara civil y otro de la Cámara de Comercio de la Capital Federal, con la curiosidad de que cada uno de esos plenarios resolvió el problema de manera divergente.

Entre los plenarios de la Cámara civil el de mayor trascendencia es el caso "Cazes", en el que se resolvió que quien había vendido por instrumento privado asumía una "obligación de hacer": suscribir la escritura pública, y si mediaba sentencia que lo condenase a escriturar y se negaba a hacerlo, como no se trataba de una obligación personalísima, el juez podía sustituirlo y firmarla en su lugar¹⁹. A ello se sumaron casos en que al enfrentarse un comprador por boleto, que había recibido la posesión del inmueble, con el concurso del vendedor, la justicia civil entendió que como el concursado ya había cumplido con la obligación de dar y sólo quedaba una obligación de hacer que no es susceptible de "prorratio", el concurso debía extender la escritura a favor del comprador; volveremos luego sobre este punto.

Doctrina y jurisprudencia continuaban debatiendo el problema y la reforma ha procurado en alguna medida resolverlo, aunque no creemos que lo haya logrado totalmente.

Para completar esta parte histórica y bibliográfica de nuestra exposición, es necesario plantearnos el por qué del problema.

Nuestro código había regulado la transmisión de los derechos reales por actos entre vivos, por contratos, sobre la base de una serie de exigencias; algunas de carácter formal, consideradas ineludibles para que se pudiese realizar efectivamente la traslación del derecho real. Los contratos, además de efectos obligacionales (hacer nacer obligaciones), producen efectos reales, porque sirven como título para la transmisión de todo derecho real.

Pero este título, por si sólo, no es suficiente para

¹⁹. Ver "Cazes de Francisco, Amalia c/ Rodríguez Conde, Manuel", Cámara civil en pleno, 3 de octubre de 1951, L.L. T. 64, p. 476.

que se opere la transmisión del derecho real. A diferencia de lo que ocurre en el ordenamiento jurídico francés, donde el solo consentimiento hace nacer al mismo tiempo la obligación y transfiere o transmite el derecho real, nuestro Código se ha mantenido en el sistema del derecho romano, para el cual es menester agregar al título una forma de publicidad, un modo, que consiste en la tradición, en la entrega de la cosa que se transmite.

En materia de inmuebles, el título -por exigencia del artículo 1184- no podía ser formalizado en un instrumento privado, sino que -bajo pena de nulidad- debía constar en un instrumento público, una escritura pública.

Pero, más allá de lo que son las exigencias formales de la ley, nos encontramos que la práctica del comercio jurídico impone y todos los días, en materia de transacciones inmobiliarias, se realizaban estos contratos -o precontratos como los llamaba la doctrina- con la simple forma de instrumento privado.

El que realizaba ese acto quería realmente comprar y, aunque faltaba todavía la formalidad de la escritura pública entendía que había realizado una compraventa; incluso recibía, en muchos casos, la posesión del bien que se le iba posteriormente a transmitir.

Es cierto que el derecho real todavía no se había transmitido; es cierto que ese contrato no tenía las formas exigidas por la ley, pero la inmensa masa de compradores que suscribían estos instrumentos privados se consideraban, aunque erróneamente, legítimos poseedores.

La jurisprudencia, mayoritariamente, había dicho que la posesión obtenida de esa forma no era legítima; no podía serlo porque le faltaba precisamente el título, que es un elemento indispensable para la posesión legítima: no podía haber posesión legítima sin título, por no existir la escritura pública.

Sin embargo otros fallos, muy ilustrados, habían llegado a sostener que esa posesión era legítima y de buena fe.

El problema se había agravado luego de la sanción de la ley 13.512 de propiedad horizontal, que posibilitó el auge

de la construcción de viviendas en las ciudades, por medio del fraccionamiento de la propiedad en pisos y departamentos, pues la comercialización de esas unidades difundió más aún esta práctica del comercio jurídico diario: realizar la "transmisión de la propiedad" por la vía de los "boletos privados" de compraventa.

Porque hasta que no estuvieran todos los requisitos que exigía la ley para la inscripción del inmueble, a partir de planos municipales, fraccionamientos, constitución del consorcio y demás, resultaba imposible extender escritura pública que constituía el verdadero título exigido por el código para efectuar esta transmisión de la propiedad y ocurría que en el ínterin, mientras se había suscripto esos boletos privados, se había entregado provisoriamente la posesión a esos compradores, que eran de buena fe aunque no tuvieran justo título. Aunque la posesión fuese ilegítima dentro de la clasificación que hace de la posesión el código, podía suceder y sucedía con frecuencia, que el vendedor que se había embarcado en una empresa económica que excedía sus posibilidades, dejase de pagar a sus acreedores, sea porque quería defraudarlos -han sido frecuentes las estafas-, sea porque había realizado mal sus cálculos, y caía en un concurso o en una quiebra, según fuese simplemente un deudor civil o un comerciante. La compraventa de inmuebles por sí no es acto de comercio, pero podía ocurrir que fuese un comerciante dedicado a esto, y que sus deudas lo llevasen a la quiebra.

Presentado el problema de un concurso o una quiebra, va algunas veces a las cámaras civiles, otras veces a cámaras de comercio. La Cámara civil -para proteger a toda esa masa de compradores de buena fe que enfrentan un concurso- llega, en una serie de fallos reiterados, a decir que esos señores, que solamente están munidos de un boleto de compraventa y, por ende, todavía no son propietarios, pero que han recibido la posesión -y a veces se agrega que su boleto tiene fecha cierta-, deben prevalecer frente a los otros acreedores en el concurso, y que el concurso debe extenderles u otorgarles la escritura pública.

En cambio la Cámara de comercio, en un plenario que se decidió por cinco votos contra cuatro, dice que esos señores son "un acreedor más", igual a los restantes acreedores, y están sometidos a la ley del concurso como simples acreedores quirografarios, por lo que deben concurrir a prorrata con ellos para la satisfacción de su crédito.

En realidad, en esta condición debiera establecerse dentro de las cámaras civiles, una diferencia sutil pero importante: cuando se ha recibido ya la posesión, aunque sea en virtud de un simple boleto privado de compraventa, la obligación de dar que va a surgir después del boleto de compraventa está cumplida, está agotada. La única obligación que subsistiría, sería una obligación de hacer.

Entonces, los civilistas dicen: al concurso deben concurrir a prorratar sus créditos aquellos que son acreedores de obligaciones de dar, porque las obligaciones de hacer, por su naturaleza, son insusceptibles del prorrateo.

Entonces, no se justifica, que cuando hay boleto y posesión, es decir que se ha agotado la obligación de dar, se prorratee la obligación de escriturar, que es obligación de hacer. Ese es el medio idóneo que se encuentra en las cámaras civiles, para justificar la solución de la preferencia otorgada a estos compradores de inmuebles que no tienen título perfecto sino que sólo tienen el llamado boleto privado de compraventa.

Y esa solución es la que no aceptan los comercialistas, porque ellos dicen que no puede, de ninguna forma, quebrarse la igualdad de los acreedores en la quiebra; consideran que debe prorratearse la deuda, tanto con respecto a las obligaciones de dar, como con respecto a las obligaciones de hacer. Esto como somero antecedente de lo que sucedía en el caso.

Ahora, nosotros debemos pensar también cual es la naturaleza jurídica de este boleto, llamado de compraventa; cual era antes y cual es hoy en día.

Muchos, hasta han llegado a querer negarle la categoría de contrato, porque en materia de compraventa, de acuerdo a la redacción del artículo 1184, el único contrato válido para produ-

cir luego, ese efecto de transmitir los derechos reales, tendría que ser realizado con la formalidad de la escritura pública.

Se ha discutido en la doctrina si esa formalidad era ad solemnitatem o ad probationem. Las opiniones eran muy diversas, yo creo que eran solemnes.

Pero hay opiniones muy autorizadas en contrario, que para dar cabida a la protección del boleto de compraventa, decían: no, es simplemente formal, (yo creo que la escritura pública es una de las formas solemnes establecidas por el código).

Pero, esto no nos va impedir reconocer, que estos llamados boletos privados, es decir estos acuerdos, que han recibido una instrumentación privada, son también contratos.

No podemos negarle categoría de contrato, porque reúnen los requisitos que exige nuestro código para los contratos: un acuerdo de voluntades destinado a reglar sus derechos.

Es un contrato que no alcanza la categoría de contrato de compraventa, o "era", un contrato que no alcanzaba esa categoría. Era un contrato en el cual las partes asumían la obligación de extender la respectiva escritura pública en el momento dado; por eso algunos lo han llamado "precontrato".

Las partes, muy claramente, ya se habían comprometido a otorgar escritura pública, y eso justificaba la posición que adoptó en su momento la jurisprudencia de que frente a la negativa del vendedor de extenderla, pudiera ser subrogado por el Juez y extenderla éste por ser una obligación de hacer no personalísima.

Porque se dice: si en la subasta el juez -evidentemente que la persona que la desapoderan de sus bienes no está de acuerdo en transmitir la propiedad-, si en la subasta el juez, puede subrogarlo al titular para extender la escritura a los compradores, ¿por qué frente al incumplimiento no va a poder hacerlo también?

Esa jurisprudencia era correcta. En el boleto había un verdadero contrato; no era contrato de compraventa, pero sí un contrato previo y de él surgía la obligación de hacer, es decir la obligación de escriturar.

Pero con el boleto no se podía transmitir la propiedad; se podía, sí, transmitir la posesión; posesión que -ya hemos dicho- debía calificarse de ilegítima, porque no reunía las formas requeridas por la ley para transmitir los derechos reales.

Ese era el problema hasta el año 1965, cuando se realizan en Corrientes las Segundas Jornadas de Derecho Civil, y se discute el problema de los boletos de compraventa²⁰. El tema fue incluido a raíz de una ponencia de Racciatti, civilista rosarino, profesor de la Universidad del Litoral²¹, a la que se agregaron luego otras de Lefevre²², y de López del Carril y Pirolo²³. A Racciatti le preocupaba, fundamentalmente, lo que sucedía con las ventas de unidades de propiedad horizontal²⁴.

Todo lo que ha movido el ambiente aquí, han sido casos vinculados originariamente con la propiedad horizontal, aunque luego se han proyectado sobre todos los casos de transmisión de la propiedad inmueble, no sólo en los casos de fraccionamientos de inmuebles en el régimen de la ley 13.512.

Hay otra ponencia de Abelenda, que era Presidente de las jornadas.

Se reúne la comisión, elabora un dictamen, ese dictamen se discute en el plenario y lo informa uno de los civilistas que ha sido miembro, durante un tiempo, de la comisión

²⁰. El tema VI fué: "Situación jurídica del comprador de inmuebles derivada de instrumento privado". El despacho de Comisión y el debate constan en las Actas, a partir de la p. 66 (ver "Segundas Jornadas de Derecho Civil", Imprenta del Estado, Corrientes, 1965,

²¹. Ver "Segundas Jornadas ...", p. 245.

²². Ver "Segundas Jornadas...", p. 246.

²³. Ver "Segundas Jornadas...", p. 248.

²⁴. Hernán RACCIATTI es autor de un excelente libro sobre Propiedad Horizontal.

reformadora que proyectó la ley 17.711: Dalmiro Alsina Atienza.

Alsina Atienza es muy claro en las proposiciones que se hacen en las Jornadas de Corrientes, en cuanto a los requisitos que debe reunir el boleto privado, para que se admita que produzca efectos frente a una quiebra o concurso.

Vamos a ver un poco ese dictamen, que sirve en parte de antecedente a la ley 17.711, pero del cual la ley se ha apartado, y hay que contrastar una cosa con la otra, y ver cuales fueron las opiniones en disidencia para comprender la solución que ha pretendido dar el legislador, y finalmente, las soluciones a que se han llegado dentro del régimen del código y llegar a conclusiones.

El dictamen formulado por la comisión en las Jornadas, que se aprobó por mayoría, pone especialmente el acento sobre la necesidad de que se haya producido la tradición del inmueble, en virtud de ese boleto privado de compraventa, para que de esa manera se haya adquirido una forma de posesión. Dice:

"La posesión provisoria de un inmueble, efectuada en cumplimiento de un boleto de compraventa, autoriza al poseedor a retener la posesión, aunque sobrevenga la quiebra o el concurso civil del tradente".

Veán ustedes que no habla de que se ha adquirido el derecho de propiedad, el dominio, sino que se ha adquirido la posesión y que esa posesión, sin calificarla, lo autoriza a retener el inmueble aun en los casos de quiebra.

Pero, porque la tradición, y la posesión consecuente, son una forma de publicidad; esa forma de publicidad que había elegido Vélez antes de la creación del registro, que indica la existencia de una "relación real", (no le llamaremos derecho real; Molinario utiliza esos términos: "relación real").

Allí hay una verdadera relación real, es decir, relación entre un sujeto titular y la cosa, que no alcanza quizás a la categoría de derecho real de dominio, pero que es una relación innegable, una relación real que debe merecer protección del ordenamiento jurídico.

No se trata de un simple derecho creditorio que va a ser llevado a la masa del concurso o a la masa de la quiebra, sino que los restantes acreedores se están enfrentando con el hecho efectivo de que el anterior propietario, que era su deudor, ha transmitido una relación real; es decir, aunque continúe siendo propietario, ha transmitido una verdadera relación real y esa transmisión de la relación real de posesión debe ser respetada.

Es lo mismo que decíamos aunque expresado en otros términos. Se ha cumplido la obligación de dar y sólo subsiste la obligación de hacer, que no va a ser prorrateada. Expresado de otra manera quizás más correcta es lo mismo que sostiene ese despacho, pero exige -ese despacho que se aprueba en Corrientes-, la existencia de la entrega de la posesión.

Volviendo sobre el tema vemos que en el punto tres del despacho se expresa:

"Cuando celebrado un boleto de compraventa, no hubiere mediado tradición posesoria del inmueble objeto del mismo, el comprador según dicho boleto, es acreedor común, sujeto a la ley concursal, frente a la quiebra o concurso civil del vendedor".

Cuando no se logró la posesión, porque no hubo tradición, como él es acreedor a la obligación de dar, está sujeto al prorrateo. Esta es la línea de pensamiento que inspira a la mayoría de los civilistas que se reúnen en Corrientes, cuando discuten el tema.

Luego hay otra serie de puntos, porque el despacho es detallado, por ejemplo, el que se facultaría a quien recibió la posesión en virtud de un boleto de compraventa a pedir a la quiebra -antes sería a pedirle a su deudor, que es el que está concursado o fallido-, en este caso a pedir directamente a la quiebra, que le otorgue la escritura.

La posesión, en muchas oportunidades sirve para demostrar la existencia de una relación de derecho real, pero no siempre, porque a veces, esa relación de hecho, no está vinculada con la cosa por un derecho real, sino por una relación personal,

como el inquilino, o no tienen ningún título, son simples tenedores precarios.

Pero dejamos eso de lado, para seguir con los problemas que esto ha suscitado.

En las Jornadas se escucharon tres voces en contra del despacho; dos de los que se opusieron han sido luego miembros de la Comisión que proyectó las reformas introducidas por la ley 17.711: Spota y Borda; el otro fue Brebbia, Director del Instituto de Derecho Civil de Rosario ²⁵.

Destacamos esta disidencia de Spota y Borda porque ha pesado sobremanera en la redacción del artículo 1185 bis.

Ellos dicen: "Hay que brindar protección al pobre comprador que puede verse despojado del techo". Es un argumento un poco más sentimental que jurídico. Porque en la relación jurídica nos encontramos con intereses contrapuestos, y no sólo hay que atender a los intereses de una parte sino también a los intereses de las otras partes que también están en juego.

Y así como "un pobre comprador" puede verse privado del techo, también puede haber "un pobre acreedor" del fallido, un acreedor quirografario, que se vea privado de toda su acreencia, frente a un acto fraudulento del deudor que enajena por boleto privado de compraventa, sin haber entregado la posesión de sus bienes, y de esa manera hace que se escapen todos los bienes que estaban en su patrimonio, y queden sin garantía sus acreedores.

Insisto: Borda y Spota, lo mismo que Brebbia, no ven diferencia sustancial, entre aquel acreedor a la escritura, por boleto privado, a quien ya se le ha entregado la posesión del inmueble y aquél otro que sólo tiene el boleto.

Es más, la base de la defensa reside en el boleto privado de compraventa; lo que protegen es el boleto privado de compraventa. Entonces, todo comprador munido del boleto privado de

²⁵. En realidad tampoco compartieron el Despacho César Augusto Abelenda, que hizo llegar a último momento una ponencia en la que sostenía que el boleto de compraventa es un "precontrato", y la informó (ver "Segundo Congreso...", p. 74), y Jorge Mosset Iturraspe, que apoyó la postura de Abelenda (ver "Segundo Congreso...", p. 79).

compraventa, haya tomado o no la posesión, tenga o no fecha cierta el boleto, se haya inscripto o no se haya inscripto en el Registro de la Propiedad, está protegido. Sí; esto es lo último que dicen: se haya o no inscripto en el Registro de la Propiedad.

Porque, fíjense Uds. dentro de los antecedentes nacionales del problema, para los loteos donde se permitía pedir la escrituración luego de pagado el 25% del precio de venta, se regulaba la inscripción de estos loteos en registros especiales; y en materia de propiedad horizontal, existe un decreto, el 9032 del año 1963 -si no me equivoco-, que establecía la inscripción en los Registros de la propiedad de boletos de compraventa de inmuebles vendidos fraccionadamente, de acuerdo a la ley.

Pero ese decreto, que fue después ratificado por una ley, la 16.478 creo, a pesar de su ratificación legal, no había sido reglamentado y la falta de reglamentación hizo que no se aplicara nunca, pese a que esa norma debió tener operatividad inmediatamente sin necesidad de reglamentación.

La cuestión es que las disposiciones que menciono exigían para la inscripción registral de los boletos, para que pudiesen ser oponibles a terceros. Exigencia lógica, porque si no hay publicidad se priva a los restantes acreedores del conocimiento del boleto.

En las Jornadas de Corrientes, como último punto, se recomendaba la necesidad de la inscripción de los boletos de compraventa, para que produjesen esos efectos. Es decir que debía existir la tradición y la inscripción; ésa era la recomendación.

Pero Borda y Spota, son totalmente contrarios. Me interesa detenerme en la opinión de ellos porque tuvieron participación en la elaboración de la ley 17.711. Spota hasta su renuncia con motivo del caso Bencich, y Borda hasta su designación como Ministro, aunque debemos advertir que a pesar de haber renunciado continuó participando en todas las reuniones -Borda lo confiesa en reiteradas oportunidades- e hizo pesar sus opiniones de manera definitiva, como lo dice en la polémica que tuvo con Dalmiro Alsina Atienza, en la cual se explica un poco

el "conventillo" interno de la Comisión Reformadora, y el por qué del retiro de Alsina Atienza, por sus enfrentamientos con Borda.

La opinión de Borda y la de Spota han gravitado de manera preponderante en la redacción que se da al nuevo artículo 1185 bis.

"Los boletos privados de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe y a título oneroso²⁶ serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio ...

(aquí se inserta lo que la ley .../)

... EL JUEZ PODRÁ DISPONER EN ESTOS CASOS QUE SE OTORQUE AL COMPRADOR LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO".

En realidad, la frase "a título oneroso", que tanto se ha criticado, y suprimió la ley 17.940, quizás tuviese razón de ser si no se hubiese hablado de "boletos de compraventa". Porque, dentro de la línea que ha seguido la reforma de darle cierto carácter de título válido a los instrumentos privados, no debió reducirse a la compraventa, porque no es la única forma de transmitir derechos reales, sino que hay otras vías por las que se transmiten derecho reales: por ejemplo la cesión, o la permuta...

Entonces, si se hubiesen protegido todos los instrumentos privados en los que se tiende a la transmisión de derechos reales sobre inmuebles a favor de adquirentes de buena fe, estaría plenamente justificado mantener la frase "a título oneroso", porque la protección no debe alcanzar al título gratuito; en efecto, frente a otros acreedores la protección no debe extenderse nunca al título gratuito, porque se prefiere evitarles un daño, antes que consolidar la situación de quien se beneficia con un título gratuito.

²⁶ . La referencia "a título oneroso", criticada duramente por los comentaristas, fue después suprimida por la ley 17.940, porque ... ;no puede haber un boleto de compraventa a título gratuito!

Hubiera sido más correcto que la ley 17.940 mantuviese la exigencia del "título oneroso" y suprimiese la mención de la "compraventa"; es decir, que los requisitos fuesen la "buena fe" y el "título oneroso", cualquiera fuese el acto transmisivo contenido en el instrumento privado.

Lo que sucedió es que el primer defecto que saltó a la vista era el que se hablase de "una compraventa a título oneroso", por que siempre el boleto de compraventa se refiere a un título oneroso y por esa causa se suprimió la mención del título oneroso, cuando en realidad debió modificarse la mención de la compraventa.

La protección surge del artículo 1185 bis, pero esta norma no está aislada, sino que debe concordarse con el agregado que se ha efectuado al artículo 2355, en materia de posesión legítima o ilegítima.

Allí al que recibe la posesión de un inmueble en virtud de un boleto privado, si ha mediado además buena fe, se lo va a calificar de "poseedor legítimo".

Esto quiebra todo el sistema del código -es cierto-, pero no podemos desdeñar la presencia de esa norma, aunque nos cause graves problemas de interpretación.

El artículo 2355, que habla de las clasificaciones de la posesión, nos dice que ella será legítima cuando sea el ejercicio de un derecho real.

Dentro de la posesión, el vocablo posesión, tiende a contemplar una posesión real, una situación de relación real de un sujeto y una cosa, que constituye el ejercicio de un derecho real: el de propiedad, el de usufructo, o cualquier otro que se practique mediante ese hecho efectivo, de la relación entre sujeto y cosa. El vocablo posesión no se reduce solamente al derecho de propiedad.

Surge de las normas del código, que es el ejercicio de **un** derecho real, no sólo el de dominio, sino las formas imperfectas de dominio y el ejercicio de otros derechos reales.

"La posesión será legítima cuando sea el ejercicio **de un derecho real** constituido de conformidad a las disposiciones

de este código", e ilegítima cuando se tenga sin ningún título o por un título nulo o se haya adquirido por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, -uno de los modos insuficiente era, antiguamente, el boleto de compraventa-, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla.

Dice el artículo:

"SE CONSIDERA LEGÍTIMA LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN DE INMUEBLES DE BUENA FE, MEDIANDO BOLETO DE COMPRAVENTA".

Es decir que ahora, **cuando se entrega la posesión**, y no en otras hipótesis, el poseedor del inmueble en virtud del boleto de compraventa, lo tiene por un título válido, porque tiene la posesión legítima.

Se ha transformado, quiérase o no, al boleto de compraventa, en título válido para adquirir un derecho real. Y no digo el derecho real de dominio, **pero sí un derecho real**.

Esto lo señala Molinario en una conferencia en el Colegio de Abogados de la Plata, con mucha precisión; ahora tenemos una serie de relaciones reales alrededor del dominio, que han complicado sobremanera el panorama.

Porque antes la única relación real, para el derecho de dominio sobre inmuebles exigía la escritura pública, sin ella no había derecho real.

Pero se ha modificado además el artículo 2505, que exige para perfeccionar el derecho real de dominio, la inscripción de la escritura pública en el Registro, para que ese derecho sea oponible a terceros.

Yo no quiero decir con esto, que no exista derecho real, pero son derechos reales de distintas categorías.

Vamos a tener situaciones en que hay escritura e inscripción, pero no se ha hecho la tradición, **allí no hay derecho real**.

Vamos a tener situaciones en que hay escritura y tradi-

ción, pero no se ha hecho la inscripción. Allí hay un derecho real imperfecto, porque es válido de acuerdo al artículo 20 de la ley 17.801, entre las partes, el escribano y los testigos, pero no es oponible a terceros.

Vamos a tener quien adquirió con un boleto privado de compraventa y a quien le entregaron la posesión, que goza de una relación real legítima, aunque no haya hecho la inscripción.

Lo vamos a tener, finalmente, a este señor, cuando ha hecho la inscripción, que realmente va a tener una categoría distinta, que no es el dominio, pero va a haber completado con la inscripción.

Y vamos a tener situaciones con boletos, aún habiéndolos inscripto, sin posesión, y en tal caso, a mi criterio, no van a gozar de la defensa porque su posesión no es legítima, no existe la relación real y por tanto, no van a poder oponer a los otros acreedores, en un concurso, esa relación -que no existe- sino que por ser también acreedores de una obligación de dar -ya que no se ha hecho la transmisión de la posesión-, deberán concurrir a prorrata.

Con todo esto se ha complicado el panorama, con esta reforma que no es, en este punto, lo más acertada posible.

Tantas dificultades origina, tantas dificultades crea, y ha provocado opiniones tan divergentes en la doctrina, que López de Zavalía y Molinario, en el Congreso, se pronunciaban por no interpretar los artículos 1185 bis y 2355 (el agregado al 2355), sino proceder lisa y llanamente a su derogación, como única solución que puede armonizar las cosas, porque de otra manera es imposible para ellos encontrar una armonización de las distintas normas.

Creo que en parte tienen razón; en parte, porque los artículos existen y, como forman parte del cuerpo legal, no podemos dejar de efectuar una interpretación.

Van a tener que ser aplicados por los jueces, van a tener que ser esgrimidos por los abogados de las partes, o sea que tenemos que tratar de darles una interpretación congruente, armonizando con otras normas del Código, porque el Código no se

reduce a un par de normas, sino que es todo un sistema. Tenemos que tratar de integrarlas en el sistema.

Pero, veamos las dificultades que origina el tratar de integrar estos artículos al sistema.

Si la posesión es legítima, si tenemos que llegar a la conclusión de que la posesión es legítima, y por tanto lo es en virtud de un título válido, el señor que es poseedor de un inmueble, en virtud de este boleto de compraventa, ¿puede o no usucapir? y ¿cuál es el plazo de usucapión que se le debe aplicar? ¿el de 20 años, aplicable a las personas que no tienen justo título ni buena fe? o ¿el de diez años, que de acuerdo al código es aplicable al que tiene justo título y buena fe? ¿El boleto privado alcanza a convertirse en justo título para la adquisición de la propiedad en el plazo reducido de diez años?

Y tenemos que llegar, por desgracia, a la conclusión, de que no alcanza a convertirse en justo título, y así lo dice Morello, y así lo dice Games, y así lo dice Bustamante Alsina.

Vamos a caer siempre en el plazo de veinte años.

Pero, entonces, ¿prescriben en el mismo plazo que quien no tiene ni justo título ni buena fe? ¿Pero, por qué y de dónde deriva esto?

Analicemos lo que ocurre normalmente, con la usucapión decenal. ¿Cuándo puede hacerse jugar? Cuando el justo título -es decir la escritura pública- emanaba de quien no es realmente propietario. Aparece luego la persona que tiene realmente derecho -y que no es de quien emanó el título-, a reivindicar. Entonces, el que fue adquirente en virtud de escritura pública, le opone su justo título y su buena fe a los diez años, no necesita esperar 20 años (o no necesitaba esperar 30). Pero resulta, que esa escritura pública emanó de quien no era propietario, única hipótesis en la que juega este artículo.

Oyente.- En la práctica es muy difícil que ocurra eso.

Moisset de Espanés.-En la práctica es muy difícil, por eso casi no tiene aplicación, y por eso mismo, era el plazo reducido, por

la dificultad que hay en la práctica, que se dé eso, porque para lograr que se le extienda una escritura pública, es decir tener un título justo, tienen que haber existido títulos anteriores, tiene que estar la constancia en el Registro de que estaba a nombre de quien pretende vender, aunque esas constancias fueren erradas. Es decir que hay una serie de recaudos y garantías que hacen pensar al que compra, que compra bien, y por eso se pone el plazo de prescripción mucho más reducido cuando se protege a quien tiene justo título y buena fe.

Pero, con un boleto privado ¿se dan estas circunstancias? El boleto privado puede extenderlo cualquier, hasta el inquilino. ¿No puede el inquilino, en ignorancia del propietario extender un boleto privado de compraventa del inmueble que no le pertenece a él? Y ese boleto privado de compraventa, que no se ha inscripto, que el escribano no ha pedido ningún informe al Registro, para saber a quien pertenecía ese inmueble que se vendía por boleto privado, ¿va a servir de justo título para usucapir? ¿puede servir de justo título para oponer en una quiebra? ¡NO!, Para que estos boletos privados puedan ser esgrimidos, tienen que emanar de quien realmente es propietario, a diferencia de lo que ocurre con las escrituras públicas.

Si el justo título emana de quien "no es propietario", no puede ser esgrimido para usucapir; o sea que puede ocurrir en la práctica, que el boleto, pese a servir de título válido para oponerlo en la quiebra, no sea justo título para usucapir, porque, si emana de quien es propietario, no tiene necesidad de usucapir, ya que no puede ser reivindicado. En efecto, en estos casos quien es verdadero propietario no puede dirigirse a reivindicar contra quien le adquirió el inmueble en virtud de un boleto privado, aunque se hubiese vencido el plazo de exigibilidad de la escrituración, porque se habría transformado en obligación natural y se le opondría la obligación natural de escriturar.

Ese es otro de los problemas que emergen de los desajustes que hay entre esta y otras normas.

Ahora bien, como expresábamos recién, tratando de

interpretar o de coordinar estas normas, creo que:

Para que pueda oponerse al concurso y a la quiebra, es menester que, en virtud de ese boleto privado se haya entregado la posesión, ya hemos explicado porqué creo eso y no vamos a insistir.

Creo también que es menester que ese boleto privado tenga fecha cierta, porque es una norma general, que todo instrumento privado para ser opuesto a terceros, debe tener fecha cierta para evitar el fraude. Lo establecen los artículos 1024 y 1025 del código.

Dirán Uds., ¿por qué insisto en algo que establece el código de manera tan clara?

Porque uno de los miembros de la Comisión Reformadora: Spota, nos dice que no es necesaria la fecha cierta; él afirma, con una soltura de cuerpo que a uno lo hace dudar; porque un jurista como Spota que nos diga que no es necesaria la fecha cierta, aquí, en este librito sobre las reformas del Código Civil. Y nos dice: hasta podría ser oponible no sólo al concurso o quiebra sin fecha cierta, sino que también a una hipoteca, -sin fecha cierta-. Porque, si se lo puede oponer a un concurso o quiebra, porque no se lo va a poder oponer simplemente al acreedor hipotecario, sin que haya concurso ni quiebra. Y sería conveniente leer lo que escribe Spota:

"La hipoteca posterior ya no es oponible al adquirente mediante boleto que sea de buena fe y ha pagado del 25% del precio".

¿Y cómo sabemos que la hipoteca es posterior, si no hay fecha cierta?

Esa es una pregunta, porque la hipoteca es un instrumento público, ¿cómo vamos a saber si es posterior al boleto? ¿cómo sabemos si el boleto se ha hecho antes, si no tiene fecha cierta?

Pero sigue:

"... porque no se explicaría en caso contrario la oponibilidad de este boleto a la falencia del vendedor".

Entonces entiende que el boleto no requiere fecha cier-

ta.

Les he leído lo que afirma porque a mi me ha causado tanto asombro que no puedo dejar de comentarlo.

¿Por qué afirma que puede oponerse a la falencia, aunque no medie fecha cierta? Por lo menos debe tener fecha cierta, como cualquier otro acto jurídico que se desee oponer, y tiene que haber sido realizado fuera del período de sospecha.

¿Cómo va a estar más protegido el boleto de compraventa que una escritura pública, que si ha sido realizada dentro del período de sospecha puede ser atacable?

Tiene que haber sido realizado fuera del período de sospecha y tener fecha cierta, por las exigencias generales del código, de las que no escapa ningún instrumento privado. Esto es un gravísimo error de Spota.

Dice él: el escribano debe tomar garantías, pero éstas se reducen a solicitar una declaración jurada de que no existen hipotecas anteriores ¡Vaya la garantía!

¡Spota impone suma cautela en los casos de negocios jurídicos constitutivos de derechos reales de garantía como es la hipoteca.!

"La manifestación del titular del dominio del bien hipotecado de que sobre él no pende derecho de garantía, o que tampoco ha prometido en venta ese inmueble".

O sea que según él, para proteger al acreedor hipotecario bastaría con la garantía de que quien está constituyendo la hipoteca diga: "No lo he comprometido en venta; les garantizo a ustedes que no lo he comprometido en venta por un boleto privado". Con esto se daría garantía, según él, a los acreedores.

O sea, que si aceptamos la afirmación de Spota de que no es necesaria la fecha cierta, tergiversaríamos todo el régimen jurídico de la hipoteca, y no habría ninguna hipoteca que tuviera la más mínima seguridad.

La fecha cierta es un requisito indispensable, más aún, yo creo que necesita algo más que la fecha cierta; es insuficiente si no está corroborada esa fecha cierta por la inscripción registral.

A mi entender, para que pueda ser oponible en el concurso o en la quiebra, o frente a una hipoteca, es indispensable que ese boleto, haya sido inscripto en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria que prevé la ley.

Insisto en esto, porque antes, en el espíritu del legislador, llámese Spota, llámese Borda, llámese como se llame, al tratar este tópico ha prevalecido una idea contraria y por eso se han separado del texto recomendado en las Jornadas de Corrientes.

Sin embargo, no podemos prescindir del hecho de que el artículo 2505, completado por la ley 17.801, exige la inscripción registral para que la transmisión de derechos reales sobre un inmueble, pueda oponerse a terceros.

¿Cómo quedaría el sistema del código, si se exige la inscripción registral en el caso de la transmisión perfecta del derecho real con escritura pública y tradición, y si no es registrada puede venir cualquier acreedor -frente a ese señor que ya no es más acreedor, sino que es propietario del bien que se había entrega- y decirle: Ud. no me puede oponer ese derecho real no inscripto, y yo cobro los créditos como si ese bien siguiese perteneciendo a mi deudor. (como si siguiera perteneciendo, porque ya no pertenece, allí se ha transmitido el derecho real perfecto). La transmisión no registrada es inoponible a cualquier acreedor, aunque no existiese concurso; pero cuando se trate de quien tiene el dominio imperfecto, y como título sólo tiene el boleto, ¿va a poder oponerlo aunque no haya inscripción?

Entonces tendríamos la gran solución: haciendo la transmisión del dominio, no por escritura pública, sino por medio de boletos, quedarían todas las responsabilidades salvadas para el comprador frente a los acreedores del vendedor, adquiriendo por un boleto, por un boleto que ni siquiera, de acuerdo a Spota, debe tener fecha cierta.

¡NO! Manteniendo la sistemática del código, si para que se opere la transmisión del dominio perfecto, de la relación real perfecta, y sea oponible a terceros, se requiere que además del título: la escritura, y el modo: la tradición, exista la

inscripción, para que la transmisión de esa relación real imperfecta sea oponible a terceros, en un concurso o en una quiebra, será menester ineludiblemente, que haya recibido la publicidad que surge de la inscripción en el registro, de la misma manera que si se hubiese hecho por escritura pública.

Y que los boletos son factibles de inscripción, surge del artículo 3°, de la ley 17.801, que posibilita la inscripción además de los instrumentos públicos, de los instrumentos privados que de acuerdo a las leyes, sea necesario inscribir.

Por eso, aunque haya habido una voluntad ínsita, en Spota, en Borda, en los legisladores, de no exigir la inscripción registral, al haberse incluido la inscripción para la otra forma de transmisión de derechos reales, no puede escapar ésta, porque allá en el 2505, se habla de toda transmisión de derechos reales y con el boleto de compraventa se está transmitiendo una relación real que viene a quedar incluida entre las que menciona el artículo 2505.

Dice el artículo 2505, toda transmisión, perfecta o imperfecta, toda transmisión de derechos reales: "SOLAMENTE SE JUZGARA PERFECCIONADA MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE LOS RESPECTIVOS TÍTULOS EN LOS REGISTROS INMOBILIARIOS DE LA JURISDICCIÓN QUE CORRESPONDA. ESAS ADQUISICIONES O TRANSMISIONES NO SERÁN OPONIBLES A TERCEROS MIENTRAS NO ESTÉN REGISTRADAS".

Es decir, que esa adquisición o transmisión que se hizo por el boleto privado, para ser oponible al concurso o la quiebra, necesita no sólo la fecha cierta, sino también la inscripción registral.

ESA ES MI OPINIÓN.

Podrá discutirse, pero yo la expreso así, de manera terminante, porque entiendo que es con la única que puede respetarse el régimen general del código y las conveniencias jurídicas de los intereses de ambas partes que están en juego. No solamente del adquirente por boleto privado, sino también de los acreedores de este vendedor.

El texto precedente es un borrador incompleto, confeccionado sobre la versión grabada de una conferencia, que ha sido corregido por el suscripto, y anotado parcialmente, al que agrego una carta sobre el tema que dirigí al Dr. Salvador Fornieles, que en esa época era Director de El Derecho.

REFERENCIAS:

FORNIELES, Jorge S.: Boleto de compraventa, E.D. 45-793.

MOISSET de ESPANÉS, Luis:

-ver Carta a Jorge S. Fornieles, 1/1/1973.

Córdoba, 1° de enero de 1973

Al Dr.
Jorge S. FORNIELES
Tucumán 1436
CAPITAL FEDERAL

Estimado colega y amigo:

En primer lugar quiero hacerle llegar mis saludos y deseos de felicidad para las fiestas de Navidad y Año Nuevo; espero que haya podido usted disfrutar de ellas.

Pero el motivo principal de estas líneas es comentar su trabajo sobre "Boleto de compraventa", aparecido en los números del 18 y 19 de diciembre pasados y que recién hoy he podido leer con detenimiento. Precisamente ayer, un joven alumno que estuvo a visitarme -Ricardo Lloveras Cossio- me hablaba muy elogiosamente de ese estudio y yo le mostraba que lo tenía separado, para ocuparme de él oportunamente.

No se imagina con cuanto placer he leído esas líneas que señalan -en lo doctrinario- una casi total coincidencia con lo que vengo desde hace tiempo enseñando en la cátedra y ponen de relieve, además, su aguda preocupación por las facetas prácticas del problema, que ilustra con claridad a través de numerosos casos jurisprudenciales.

Algunos de mis "amigos" suelen achacarme -quizás con razón- que soy un crítico muy duro, que no perdona "defectos o errores", y para darles la razón comenzaré ocupándome de un par de deficiencias de copia o tipográficas, que quizás puedan ser salvadas en la impresión del tomo, a saber: en la segunda página del día 18, tercera columna, al reproducir la opinión de Spota, dice: "exigida solo a los efectos prohibitorios", donde debería decir "exigida solo a los efectos probatorios". Y en el diario del día 19, pág. 4, primera columna, al comenzar el capítulo IX, primer párrafo, al final, donde dice "operaciones su profesional habitual", debería decir "operaciones, su profesión habitual".

Y en lo que respecta al contenido, sólo una observación, pues en la primera columna de la página 2 (día 18) se refiere: "a) que el boleto de compraventa no transfiere el dominio", y en la columna dos de la misma página, a "que el boleto de compraventa no transmite la propiedad hasta tanto no se otorgue la respectiva escritura". La afirmación es correcta, pero podría hacer pensar -por el argumento "a contrario"- que la escritura transfiere el dominio, cuando en realidad sólo "es título hábil para que se transmita el derecho real, y -en nuestro sistema jurídico- se necesitará un segundo requisito, el modo, que por lo general es la tradición".

Comprendo cuál es su principal preocupación: destacar que si no hay escritura pública no se puede transferir el derecho real, aunque se haya hecho tradición; pero a mi parecer hubiera sido conveniente precisar, aunque fuese de paso, que la sola escritura pública, sin la entrega de la posesión, tampoco transmite el derecho real, lo que suele dar origen a un tipo de conflictos sumamente graves, cuando se enfrenta un comprador que

tiene "boleto" y posesión, con otro, al que se le ha extendido escritura pública y no se le ha hecho tradición de la cosa!

Se acaban aquí las observaciones -que, como Ud. apreciará, no son sustanciales- y comienzan las coincidencias.

1) Estoy plenamente de acuerdo en que el boleto no documenta una compraventa definitiva.

Puede aceptarse que es un contrato; que como todo contrato tiene fuerza obligatoria, pero: ¿a qué obliga? A hacer la escritura pública, si ello fuese posible, y de lo contrario ¿se resolverá en la indemnización de daños y perjuicios prevista por el artículo 1187!

A mi entender esta solución, en nuestro sistema jurídico, es tan evidente que no debería admitir discusión y resulta extraño que autores prestigiosos se embarquen en frágiles construcciones, que deben conducir forzosamente al desastre, es decir a construcciones desprovistas de justicia y que, en definitiva, resultan dañosas tanto para el comprador, como al vendedor, y a los acreedores de las partes!

2) Con relación al capítulo V, en el que con tanta precisión desarrolla los distintos argumentos que se oponen a la cesión del boleto de compraventa, sólo me queda manifestarle mi más calurosa adhesión.

Ya en una oportunidad, al tratar del problema de la "transmisibilidad del derecho de retención", sostuve que jamás podía efectuarse por vía contractual, ya que quien ejercía el mencionado "derecho", era simultáneamente titular de un crédito (el que pretendía cobrar), y deudor de la obligación de restituir el objeto que retenía; y si bien es cierto que nuestro sistema jurídico admite la cesión de créditos, en cambio las deudas no son transmisibles y el cambio de deudor sólo puede operarse por vía de la novación.

Aun en aquellos códigos que admiten la "asunción de deudas", sólo la permiten cuando el acreedor consiente el traspaso del vínculo jurídico obligatorio, y a tal efecto puede ser conveniente recordar el más moderno de los códigos occidentales que admite la asunción de deudas, el Código de Portugal de 1967,

que en su artículo 595 expresa:

"1.- La transmisión a título singular de una deuda puede verificarse:

a) Por contrato entre el antiguo y el nuevo deudor, ratificado por el acreedor;

b) Por contrato entre el nuevo deudor y el acreedor, con o sin consentimiento del antiguo deudor.

2.- En cualquiera de ambos casos la transmisión sólo exonera al antiguo deudor cuando haya declaración expresa del acreedor; de lo contrario el antiguo deudor responde solidariamente con el nuevo obligado".

Adviértase, pues, que la asunción acumulativa tiene carácter solidario y el acreedor podrá dirigirse indistintamente contra cualquiera de los dos deudores (el primitivo o el nuevo), a diferencia de lo sostenido por Llambías o Borda. Bien señala usted que en este punto el único que acierta es Morello.

No me extendo más sobre este particular, y si encuentro alguna separata de mi trabajo sobre "Transmisibilidad del derecho de retención", se la haré llegar en el mes de febrero.

3) Me parecen sumamente atinadas las reflexiones con relación a la cláusulas que prohíben ceder el boleto de compraventa, en especial cuando dice que "la cláusula no sólo es válida, sino que va implícita, porque la incesibilidad de las deudas es el principio y la posibilidad de ceder la excepción" (pág. 1, día 19).

Y es correcta la salvedad vinculada con el caso en que el precio haya sido íntegramente satisfecho (pág. 2, día 19), porque en realidad en tal hipótesis ya no se cedería la deuda, sino solamente la obligación en su faz activa, es decir el crédito que ha quedado a su favor.

4) Por último, deseo destacar -aunque sea en forma breve- mi coincidencia con su opinión sobre la íntima contradicción que existe entre el artículo 1185 bis, y el agregado que se ha efectuado al artículo 2505.

En una de las normas el legislador ha puesto su vista únicamente en los acreedores del enajenante, procurando protegerlos a todo trance, mientras el título de adquisición no haya sido registrado (art. 2505); en la otra norma se ha olvidado totalmente de ellos, procurando proteger al adquirente por boleto privado (que en realidad por el momento sólo es un acreedor más), cualesquiera fuesen las características de ese boleto e incluso aunque no se haya hecho entrega de la posesión. ¡Un verdadero contrasentido!

Sostengo enfáticamente que jamás puede colocarse en mejor situación a quien sólo tiene una promesa instrumentada en forma privada, que a quien ha obtenido escritura pública, ¡que es el único título hábil para transmitir el derecho real!