

**NATURALEZA DEL BOLETO DE COMPRAVENTA – REPERCUSIONES  
PROCESALES**

**(Nota a fallo – Autos: “Vivas, Nelson David C/ Grupo Farallón Desarrollos  
Inmobiliarios S.R.L. – Vicios redhibitorios”. Corte Suprema de la Provincia de Buenos  
Aires – Fallo del 21/9/2011)**

Por Gabriel B. Ventura\*

**SUMARIO**

I- INTRODUCCIÓN. II- EL CASO. III- NATURALEZA  
JURÍDICA DEL BOLETO DE COMPRAVENTA. IV- EL  
BOLETO COMO ANORMALIDAD INSTRUMENTAL. V- EL  
AGOTAMIENTO DEL BOLETO. VI- EL AGOTAMIENTO  
COMO CAUSAL DE INEFICACIA FUNCIONAL. VII-  
CONCLUSIONES

**I- INTRODUCCIÓN**

Es común en el mundo del derecho, creer que la teoría y la práctica de esta disciplina caminan por sendas tan separadas que jamás repercuten la una sobre la otra. Hay quienes pretenden profundizar el conocimiento puramente especulativo sin atender a sus posibilidades fácticas. Recorren con infructuoso entusiasmo los anaqueles más altos de las bibliotecas, sin reparar jamás en el mundo cotidiano y circundante, como si a la ciencia del derecho le interesara un pronunciamiento abstracto desprendido de la realidad.

---

\* Prof. Titular de Derechos Reales de la Universidad Nacional de Córdoba. Prof. Titular de Derecho Notarial de las Universidades Nacional y Católica de Córdoba. Académico de Número, de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba.

Por otro lado está el camino de los prácticos; esos que pretenden solucionar todas las cuestiones jurídicas con una suerte de sentido común, sin asumir la responsable actitud de estudiar y conocer cabalmente cada institución para dar una respuesta o solución práctica fundada. A éstos les reprochamos hacer aplicación de lo que llamamos un “derecho intuitivo” desprovisto de toda información doctrinaria y, en ocasiones, hasta legal. No son raros en este sentido, pronunciamientos que denotan no haber acudido ni tan siquiera a las leyes que reglamentan el supuesto.

Muy apropiado resulta aquí recordar a los hermanos Mazeaud que, aludiendo a este aparente conflicto entre teoría y práctica, determinan que es la “Ignorancia recíproca la que enfrenta los unos a los otros, tratando cada cual de demostrar, para excusarse, que los conocimientos del otro constituyen un bagaje inútil. **Hay que terminar con ese combate de incapacitados.** La regla de derecho es la regla de nuestra vida. Por lo tanto, quien quiera trazarla y estudiarla sin conocer sus múltiples influjos en la vida de todos los días, es un mal jurista. Pero quien pretenda aplicar a las dificultades cotidianas una regla cuyo origen, fundamento, e incluso a veces contenido, ignora, no es menos nocivo. **La teoría y la práctica forman una sola cosa**”<sup>1</sup>.

Pues bien, el caso que nos proponemos analizar en este breve comentario, resulta por demás ilustrativo para remarcar la influencia recíproca entre la teoría y la práctica. En efecto, la naturaleza jurídica del boleto de compraventa, que enfrenta a doctrinarios desde tiempos remotos, aparece “prima facie” como una cuestión puramente conceptual; sin embargo en el plano procedimental, tal como en el caso que nos ocupa, puede tener importantes repercusiones prácticas, según la teoría que la informe.

## **II- EL CASO**

Nos proponemos analizar el resolutivo dictado en autos “Vivas, Nelson David C/ Grupo Farallón Desarrollos Inmobiliarios S.R.L. – Vicios redhibitorios”. Se trata de la adquisición de un inmueble que, en su primera etapa se instrumenta mediante un boleto de compraventa. Luego de celebrada la escritura traslativa, aparecen en la

---

<sup>1</sup> MAZEAUD, Henry, Léon y Jean; “Lecciones de Derecho Civil” Parte Primera, Volúmen I, Trad. por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ed EJE, Bs.As. 1959, Tomo I, pág. 31.

vivienda vicios ocultos que motivan una demanda por vicios redhibitorios. Ante esta demanda, el juez de primera instancia se declara competente para resolver, negando la excepción de incompetencia planteada por la demandada fundada en una cláusula del boleto por la que se había convenido que las controversias que eventualmente se suscitaran entre los contratantes, serían dirimidas por los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires.

Apelado el resolutive por la demandada, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Quilmes revocó la sentencia de primera instancia, determinando la competencia del juez del lugar convenido por aplicación de la cláusula de la proroga de jurisdicción. En desacuerdo la actora con este pronunciamiento, plantea recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley. Es así como llega la causa a la Corte Suprema de Buenos Aires que no coincide con los argumentos de la Cámara, hace lugar al recurso y confirma lo resuelto en primera instancia. La competencia que corresponde aplicar, según la Corte, es la natural del lugar de celebración. El boleto previo habría perdido virtualidad vinculante.

La Corte, integrada por los Dres. Genoud, Pettigiani, De Lázzari, Soria, Negri, Hitters y Kogan, con un voto en disidencia del Dr. De Lázzari, niega el recurso, confirma la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, rechaza la excepción de incompetencia.

Compartimos plenamente lo resuelto por la Corte, que con su implecable resolutive en el que aparecen las dos posturas básicas acerca de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa, nos invita a reflexionar sobre el tema.

El Dr. De Lázzari, aplicando la postura que considera al boleto como un contrato de compraventa, ve en sus cláusulas un complemento vigente de la escritura que contiene el contrato definitivo. Así, la proroga de jurisdicción contenida en el boleto conservaría su virtualidad vinculante. Ello en manifiesto contraste con la opinión mayoritaria de la Corte que considera al boleto como un antecrtrato o contrato preliminar; por lo que una vez producida la forma adecuada del contrato de compraventa mediante la escritura pública, según la exigencia del art. 1184 inc.1, el boleto pierde toda virtualidad ejecutiva.

### **III- NATURALEZA JURÍDICA DEL BOLETO DE COMPRAVENTA**

Ya es toda una tradición la disputa entre quienes sostienen que el boleto de compraventa inmobiliario es un contrato de compraventa y quienes entienden que se trata de otra figura. El tema se encuentra íntimamente relacionado con la interpretación que demos a las normas referidas a las formas.

Suprimiremos posturas intermedias, para ceñirnos a las básicas; es decir por un lado las opiniones que consideran el boleto un contrato de compraventa ya perfecto y definitivo, y las de quienes ven en el boleto un antecontrato o contrato preliminar que solo obliga a la celebración del definitivo.

Entre los sostenedores de la opinión que entiende que el boleto es un contrato definitivo, sobresale, sin dudas, la figura de Morello, quien enfáticamente expresa que en el boleto de compraventa está contenido un perfecto contrato de compraventa y no una mera promesa. Agrega que en dicho instrumento “El vendedor y el comprador han asumido, recíprocamente, en firme, las obligaciones de vender y comprar. Están reunidos los elementos esenciales del contrato: *res, pretium, consensus*”<sup>2</sup>. Para este autor pues, en el boleto se agota el negocio declarativo, solo consensus, que genera las obligaciones propias de la compraventa, pero que, al involucrar inmueble, por la exigencia del art. 1184 inc. 1, debe complementarse su ejecución mediante el otorgamiento de la pertinente escritura pública. Pero destaca que ésta forma instrumental nada agrega a la declaración de voluntad negocial que ya, desde el boleto, ha operado totalmente su efecto vinculante<sup>3</sup>.

Otro tanto extraemos de Etchegaray, quien luego de reiterar los argumento esgrimidos por Morello, expresa que la escritura pública no es más que el cumplimiento de una de las obligaciones emergentes del contrato de compraventa. La escritura pública pues, para Etchegaray, no es la prueba del acto, sino el acto mismo, al que se llega por el cumplimiento efectivo de la obligación asumida en el boleto de compraventa<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> MORELLO, Augusto M “El Boleto de Compraventa Inmobiliaria”, Ed. LEP, Abeledo Perrot, Bs.As. 1975, pág. 52.

<sup>3</sup> MORELLO, Agustuo M. Ob.cit. pág. 53, 54.

<sup>4</sup> ETCHEGARAY, Natalio P. “El Boleto de Compraventa Inmobiliaria”, Ed. Librería Jurídica, Bs.As. 1971, T 1, pág. 253, 254.

Mosset Iturraspe y Novellino, también enrolados en esta posición, agregan que el boleto, “(...) pese a la plenitud de los efectos obligacionales, propios de una compraventa inmobiliaria, no es suficiente, o no tiene aptitud para transmitir el dominio de la cosa vendida; (...)”<sup>5</sup>. Por ello, en definitiva, la escrituración completaría el cúmulo de obligaciones nacidas de este particular contrato de compraventa que es el boleto de compraventa.

En nuestra opinión, las posturas expuestas resultan inaceptables por transgredir, de manera explícita los dispositivos del Código Civil<sup>6</sup>. Además determinan una disociación no autorizada entre forma y materia. Decimos “no autorizada” desde el punto de vista científico jurídico, y de la esencia misma de la distinción entre las formas “ad solemnitatem” o “ad substantiam” y las formas “ad probationem”. En las primeras la forma y el contenido están fusionados de manera tal que resultan virtualmente inseparables. Sin dudas este efecto ha sido el efectivamente querido por el legislador: que el dominio de inmuebles, o el derecho real de que se trate, tenga como causa generadora, tanto en lo sustancial (acto idóneo), como en lo formal, un título suficiente. Por ello no sería válida, por ejemplo, una escritura de compraventa en la que sólo se mencionara un boleto, pero de ella no resultarían los elementos esenciales del contrato. En la escritura debe estar el mismísimo contrato. Se trata de un resguardo fundamental exigido para los inmuebles por ser cosa importante para nuestra tradición romanista (“res mobilis res ville”), y por el orden público que impera, en general, en la regulación de los derechos reales. Son dos los hitos cardinales que se violentan con el boleto visto como compraventa: el dominio de los inmuebles, como cosa importante, y el orden público que gobierna el régimen de los derechos reales<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> MOSSET ITURRASPE, Jorge y NOVELLINO, Norberto J. “La obligación de escriturar”, Ed. La Rocca, Bs.As. 1994, pág. 33, 34.

<sup>6</sup> APARICIO, Juan M.; “Contratos”, Parte General T 3, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2012, pág. 103, dice: “Si el Código prescribe que deben ser hechos por escritura pública los contratos que tenga por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, esto es, entre otros, los contratos de compraventa de inmuebles, y al mismo tiempo dispone que cuando esos contratos son hechos por instrumento privado no quedan concluidos como tales, no es una interpretación admisible sostener que el contrato de compraventa de un inmueble hecho por instrumento privado, el boleto, queda concluido como un contrato definitivo y perfecto, ya que es diametralmente opuesto a lo que la ley establece”. Con igual contundencia leemos en KIPER, Claudio M. “Juicio de Escrituración”, Ed. Hammurabi, Bs.As. 1999, pág. 54, que “La tesis de que el boleto implica una compraventa definitiva, aun cuando no tenga virtualidad para transmitir el dominio, no puede ser aceptada ya que no concuerda con las disposiciones del Código Civil”.

<sup>7</sup> La sabia regla de Papiniano “ius publicum privatorum pactis non potest” (las normas de orden público no pueden ser alteradas por pactos particulares), pone así un justo freno a la autonomía de la

Por ello no acordamos con Mosset Iturraspe y Novellino cuando expresan que no hay violación alguna a la normativa legal ni al orden público<sup>8</sup>. Para nosotros pues, se están violentando ambos patrones fundamentales.

Cuando una norma requiere una forma con carácter “ad solemnitatem”, en nuestro caso la exigencia de la escritura pública por el art. 1184, inciso 1º, el incumplimiento de la misma obsta a la plena validez del contrato. Luego de ello deberemos analizar si la exigencia lo es de manera absoluta o relativa, ya que si la exigencia formal lo es con carácter absoluto y no se cumple, el contrato no valdrá lisa y llanamente, sin producir siquiera algún otro efecto. Mientras que si la exigencia lo es con carácter “ad solemnitatem” relativo, aun incumplido el recaudo formal, el contrato generará la obligación de cumplir con la forma exigida<sup>9</sup>.

A nuestro entender el asunto surge muy claro de las normas implicadas en nuestro razonamiento, que son los arts. 975, 976, 977, 978, 1184 y 1187 del Código Civil. No dudamos que el boleto de compraventa (o cualquier promesa - salvo la donación – sobre traspaso dominial de inmuebles) constituya un contrato, ya que encaja perfectamente en el concepto que brinda el art. 1137 del Código Civil. Sin embargo expresamos contundentemente que no puede definitivamente ser un contrato de compraventa, porque no hace nacer las obligaciones que tipifican a esta figura negocial. Adviértase que la definición legal del contrato de compraventa, contenida en el art. 1323 del Código Civil, dice que *“Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”*. En efecto, por imperio de esta norma sustancial, y considerando que el principal efecto de los contratos es hacer nacer obligaciones, el contrato de compraventa debe generar para el vendedor la obligación de entregar la cosa vendida, y correlativamente la acción, a favor del comprador, de exigir esa entrega<sup>10</sup>, la llamada “actio emptio” de los romanos. En tanto que al comprador le debe hacer nacer la obligación de pagar el precio, con la

---

voluntad, y nuestro codificador la receta de manera expresa y casi textual en el art. 21 del Código Civil: *“Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres”*. Esta norma, al igual que la de los arts. 953 y 1167, relacionados con el objeto de los actos jurídicos y de los contratos respectivamente, también se hace aplicable a las formas de constituir, modificar, extinguir, etc., los derechos reales; y aparecen como una lógica sumisión del interés particular a los principios que rigen el bien común.

<sup>8</sup> MOSSET ITURRASPE, Jorge y NOVELLINO, Norberto J.; Ob.cit., pág. 33

<sup>9</sup> CIFUENTES, Santos; “Negocio Jurídico”, Ed. Astrea, Bs.As. 1986, pág 204 y ss.

<sup>10</sup> KIPER, Claudio M. ;, “Juicio de Escrituración”, Ed. Hammurabi, Bs.As. 1999, pág. 55, 56.

correlativa acción del vendedor de exigírselo. Téngase presente que en los efectos contractuales que estamos enunciando, nos estamos ateniendo al concepto legal del contrato de compraventa contenido en el art. 1323 del Código Civil, con independencia de cualquier previsión que pudiere aparecer en el convenio.

Pues bien, el boleto de compraventa no generará ni para el comprador ni para el vendedor ninguno de esas acciones. Las partes deberán previamente cumplir con la obligación del otorgamiento de la forma, exigida con carácter relativo, en el art. 1184 inc. 1º del Código Civil. Hasta tanto esa forma no se cumpla ni el vendedor podrá exigir el precio ni el comprador la entrega de la cosa. Podría ocurrir, incluso, que el contrato de compraventa no pudiera celebrarse por no resultar factible la concreción de la escritura traslativa del dominio<sup>11</sup>. Imaginemos, a manera de ejemplo, un boleto de compraventa referido a un inmueble sujeto a subdivisión, y que la autoridad administrativa no apruebe la misma por considerar que se vulnera la ley de parcelamiento mínimo o la unidad económica mínima prevista en la zona (art. 2326 del Código Civil). En tales casos no sería dable el cumplimiento del pago del precio ni la entrega de la cosa, sencillamente porque el contrato de compraventa no pudo tener lugar.

Repetimos que para nosotros la conclusión es irrefutable; sin embargo la controversia doctrinaria, que lleva ya muchos años, hoy continúa y probablemente no concluirá jamás; pues se han introducido lamentablemente en el tema, también incumbencias profesionales y funcionales que impiden pronunciamientos puramente científicos y desprovistos de intereses sectoriales<sup>12</sup>.

#### **IV- EL BOLETO COMO ANORMALIDAD INSTRUMENTAL**

---

<sup>11</sup> Cada vez que usamos la expresión “escritura traslativa del dominio”, recordamos a LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. en su “Curso Introductorio...” Ob.Cit., pág. 347. El prestigioso jurista tucumano ironiza expresando: “[...] la llamada *escritura traslativa* (que, por supuesto, no traslada nada: art. 577, C.Civil).” De nuestra parte estimamos que le asiste razón, en cuanto a que por sí sola la escritura traslativa no opera la mutación; sino que integra uno de los elementos constitutivos al dar la forma apropiada a la causa o título. Pero remarcamos que si no fuera traslativa, ni aun seguida de la tradición (art. 577 citado por el autor) se generaría dicho efecto. Por ello, cuando analizamos el art. 2602 del Código Civil que alude al “título suficiente”, hacemos hincapié en la idoneidad de la causa (que tenga efecto traslativo), compraventa, donación, permuta, dación en pago, etc. y a su forma apropiada (en este caso escritura pública). Ello autoriza pues, en nuestra opinión, a pesar de la ironía de López de Zavalía, a referirse a esa instrumentación como *escritura traslativa*.

<sup>12</sup> VENTURA, Gabriel B.; “El Boleto de Compraventa”, en Abeledo Perrot, Córdoba, 2009, pág. 477.

Lo que hemos venido expresando en párrafos precedentes nos permite calificar el boleto no solo como una instrumentación precaria y transitoria, sino también como el resultado de una patología negocial. No debe confundir al intérprete el hecho de que una determinada institución resulte mencionada y hasta regulada en un cuerpo legal, con el hecho de considerar adecuada y correcta la misma. Su contemplación positiva, en algunos casos, sólo obedece al intento de encauzar la anomalía de la manera menos dañosa a través de la figura de la conversión<sup>13</sup>. Antes de considerar ineficaz el acto otorgado en violación a un precepto normativo, el legislador ha preferido tolerarlo y generar un efecto diferente y encauzado a concretar el fin perseguido; por ello se habla, en armonía con el sistema, de una forma “ad solemnitatem” relativa. Ello se logra con la conversión, en aplicación del art. 18 del Código Civil. Pero, insistimos, dicha tolerancia no autoriza a considerar la conversión generada como legitimadora de un incumplimiento.

Estamos acostumbrados a la idea de cierta doctrina que pretende ver una falla o un error en la previsión normativa, que posibilitaría exponer con cierto rigor científico algún desamparo en el “titular” por boleto. Es esta circunstancia la que ha hecho proliferar también una reacción tutelar desmedida a favor de dicho supuesto dueño. Así, mediante argumentos “ad misericordiam”, puramente sofísticos, se han dado casos en los que ciertos pronunciamientos han llegado a considerar con mejor derecho al adquirente por un boleto de compraventa que al adquirente por escritura pública no inscripta. Creemos que mediante estos razonamientos, como regla general, se subvierte el sistema dominial generando inseguridad. No hay aquí un vacío o una imprevisión normativa. El legislador tomó especialmente en cuenta la situación del adquirente por boleto a quien le concede, con generosidad, y contemplando las costumbres ya arraigadas, la posibilidad de convertir la nulidad del boleto en validez para otro efecto, según lo previsto en el ya citado art. 18 del C.C. Por ello con tanto acierto López de Zavalía califica la nulidad del boleto como “nulidad efectual”. En efecto, dice el Maestro tucumano que la inobservancia de la forma “(...) acarrea generalmente solo la nulidad efectual del contrato, el cual vale

---

<sup>13</sup> VENTURA, Gabriel B.; “El boleto de compraventa frente al embargo del vendedor”, *Jurisprudencia Argentina*, 2012, III, Fascículo 6, pág. 48.



como promesa de contrato, como pacto en el cual las partes se obligan a otorgar la forma impuesta”<sup>14</sup>.

## **V- EL AGOTAMIENTO DEL BOLETO**

En aplicación de los conceptos que se han vertido, resulta interesante, tal como habíamos expuesto al comienzo, ver cómo un debate que pareciera exento de practicidad, repercute de manera directa en la faz pragmática al resolverse situaciones concretas. En efecto, si la escritura no fuera más que el cumplimiento de una de las obligaciones del contrato, restarían aún por cumplir las otras, en nuestro caso la entrega de la cosa y el pago del precio que, siguiendo la tesitura de quienes ven en el boleto un contrato definitivo, tendrán como fuente directa el boleto mismo.

Para esta posición, nos referimos a la que ve en el boleto una compraventa definitiva, éste continuaría siendo fuente de derechos y obligaciones a pesar de haberse ya celebrado la escritura traslativa. La forma escritura pública no sería más que un complemento indirecto de la verdadera fuente negocial que sería el primitivo boleto de compraventa.

Sin embargo, interpretando adecuadamente la normativa que rige la compraventa de inmuebles, según lo expresáramos en los párrafos precedentes, el boleto, cual un pagaré cuyo monto ya fue abonado, o un poder que ya fue usado, una vez concretada la instrumentación exigida, ha perdido toda virtualidad vinculatoria. Solo una mala praxis notarial ha podido dejar sin reproducir una cláusula de prórroga jurisdiccional en el título definitivo, si las partes pretendían continuar ateniéndose a ella. Usando una expresión de nuestra parte propuesta diremos que el boleto ya se ha agotado, pues sus cláusulas solo imperaban en el tránsito hacia la escritura.

## **VI- EL AGOTAMIENTO COMO CAUSAL DE INEFICACIA FUNCIONAL**

---

<sup>14</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; “Teoría de los Contratos” – Parte General, Ed. Zavallía, Bs.As. 1975, pág. 202.

Como sabemos, el tema de las nulidades de los actos jurídicos ha sido remozado en la actualidad por una terminología relativamente nueva. Así, antes que encarar la nulidad directamente, la doctrina se afirma en el concepto de eficacia, dando así nacimiento a una nueva expresión técnica con su clara contrapartida: eficacia e ineficacia.

Estas expresiones genéricas abarcan o subsumen en su concepto la nulidad misma que genera una sustancial división de las ineficacias: a) ineficacia estructural, que sería propiamente la nulidad; y b) ineficacia funcional, que estaría dada por una serie de situaciones en las que, sin que el acto padezca nulidad, carece sin embargo de eficacia ejecutiva.

Es necesario aclarar que, al menos de nuestra parte, cuando nos referimos a ejecutividad no atendemos necesariamente a la ejecución forzada o conminada de la obligación, generalmente por vía de la actuación de la justicia, sino que también aludimos al ejercicio pacífico y normal de las facultades que emanan de un título. Así, quien pretende transferir su propiedad y acude a un escribano exhibiéndole su título al dominio a los fines de acreditar su legitimación dispositiva, conforme al art. 23 de la ley 17.801, está igualmente ejecutando el derecho dominial que dicho título acredita a su favor.

También nos parece necesario resaltar, conforme al ejemplo apuntado, la existencia de una ejecutividad activa, que resulta de la ejecución compulsiva del derecho merced a la eficacia del título, por ej. cuando el usurpado ejerce una acción reivindicatoria con el título dominial; y una ejecutividad pasiva que surge de lo que denominamos el desenvolvimiento normal del derecho, merced a un reconocimiento espontáneo de las prerrogativas de cada sujeto en la sociedad.

En general, las escuelas de derecho, en nuestro medio, preparan más a sus estudiantes para el ejercicio compulsivo de las obligaciones, puesto que pareciera que es en las patologías cuando se hace más imprescindible el aporte de nuestra ciencia. Es justamente este fenómeno el que, a veces, no deja vislumbrar claramente el desenvolvimiento del llamado “derecho normal” o “derecho de la normalidad”, en el cual sus protagonistas, los sujetos de derecho, cumplen acabadamente con sus deberes y obligaciones sin requerir compulsión alguna. Por ello la ejecutividad, en su sentido primigenio, habría dejado de usarse en el ámbito

de la normalidad, cuando las partes, sin coacción externa alguna, deciden dar fin de manera natural, mediante el cumplimiento espontáneo, a las obligaciones asumidas.

Con estas aclaraciones previas, podemos distinguir distintas causales de ineficacias funcionales, tales como la ineficacia por esterilidad, cuando se pierde la cosa cierta objeto de la prestación, por ejemplo, o cuando la obligación está sometida a una condición suspensiva que no se cumple, etc. También se habla de revocación, cuando en los actos unilaterales de confianza, el otorgante decide extinguir los efectos del acto; por ejemplo un testamento, un apoderamiento, etc. Rescisión, cuando se hace por mutuo acuerdo en los actos bilaterales, mediante el llamado “distracto” o rescisión bilateral (art. 1200 C.C.). También en los bilaterales cuando una de las partes no cumple su prestación, se acude al pacto comisorio, expreso o tácito, de los artículos 1203 y 1204 del Código Civil<sup>15</sup>. Todos estos supuestos contemplan ineficacias funcionales.

En los esquemas propuestos por la doctrina, no aparece sin embargo, probablemente por la obviedad que encierra su concepto, la idea de la pérdida de eficacia funcional por cumplimiento de los fines del acto. Así, un mandato por ej. pierde eficacia una vez cumplido el motivo para el que se confirió, cuando no se tratare de una sucesión de hechos, tal como un título valor cualquiera pierde y carece de ejecutividad una vez cancelado el crédito.

A esta causal de ineficacia funcional proponemos designarla como “agotamiento”, la que, a los fines de concretar, definiremos como la pérdida de eficacia del acto por cumplimiento adecuado de sus fines.

Pues bien, eso es lo que consideramos que ha ocurrido respecto de un boleto de compraventa que culminó, tal como aparece del convenio de partes con el acotado efecto que la ley le asigna en el art. 1185 del Código Civil. Por ello consideramos atinado el resolutivo que anotamos.

Una vez cumplida la única prestación a la que la ley confería ejecutividad mediante el boleto, la escrituración, éste pierde totalmente su eficacia por agotamiento.

---

<sup>15</sup> CIFUENTES, Santos; Ob.cit. pág. 569 a 571. ZANONI, Eduardo A.; “Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos”, Ed. Astrea, Bs.As. 2000, pág. 125 y ss.

## **VII- CONCLUSIONES**

- 1- La naturaleza jurídica del boleto de compraventa, que enfrenta a doctrinarios desde tiempos remotos, aparece “prima facie” como una cuestión puramente conceptual; sin embargo en el plano procedimental, puede tener importantes repercusiones prácticas, según la teoría que la informe.
- 2- La postura que ve en el boleto de compraventa un contrato definitivo y concluido, resulta inaceptable. En primer lugar por transgredir, de manera explícita los dispositivos del Código Civil; y en segundo lugar por atentar contra el régimen general de los derechos reales en los que impera el orden público.
- 3- El boleto de compraventa, por no ser contrato de compraventa definitivo, no genera ni para el comprador, la acción para exigir la entrega de la cosa, ni para el vendedor la acción para reclamar el precio.
- 4- Las partes deberán previamente cumplir con la obligación del otorgamiento de la forma, exigida con carácter relativo, en el art. 1184 inc. 1º del Código Civil, para que se generen las dichas acciones.
- 5- El boleto no solo constituye una instrumentación precaria y transitoria, sino que legalmente es considerado como el resultado de una patología negocial.
- 6- No debe confundir al intérprete el hecho de que una determinada institución resulte mencionada y hasta regulada en un cuerpo legal, con el hecho de considerar adecuada y correcta la misma. Su contemplación positiva, en algunos casos, sólo obedece al intento de encauzar la anomalía de la manera menos dañosa a través de la figura de la conversión.
- 7- La idea de considerar una falla, error o vacío en la previsión normativa de la situación del poseedor por boleto, ha posibilitado fundar una especie de desamparo hacia el “titular” por boleto; y esta

circunstancia ha hecho proliferar también una reacción tutelar desmedida a favor de dicho supuesto dueño.

- 8- Así, mediante argumentos “ad misericordiam”, puramente sofisticos, se han dado casos en los que ciertos pronunciamientos han llegado a considerar con mejor derecho al adquirente por un boleto de compraventa que al adquirente por escritura pública no inscrita.
- 9- Mediante estos razonamientos se subvierte el sistema dominial generando inseguridad. No hay aquí un vacío o una imprevisión normativa. El legislador toma especialmente en cuenta la situación del adquirente por boleto a quien le concede, con generosidad, y contemplando las costumbres ya arraigadas, la posibilidad de convertir la nulidad del boleto en validez para otro efecto, según lo previsto en el ya citado art. 18 del C.C. Pero ello no le quita lo patológico a dicha instrumentación, según el efecto expresamente asignado legalmente a esta forma negocial.
- 10- En los esquemas propuestos por la doctrina enumerando las causales de ineficacia funcional, no aparece, probablemente por la obviedad que encierra su concepto, la idea de la pérdida de eficacia por cumplimiento de los fines del acto.
- 11- A esta causal de ineficacia proponemos designarla como “agotamiento”, la que, a los fines de concretar, definiremos como la pérdida de eficacia del acto por cumplimiento adecuado de sus fines.
- 12- Es lo que ocurre respecto de un boleto de compraventa una vez cumplida la única prestación a la que la ley confería ejecutividad: la escrituración, que una vez concretada determina el agotamiento de la ejecutividad del boleto.

Gabriel B. Ventura