

Título: [El boleto de compraventa a la luz del decreto 962/2018](#)

Autor: [Humphreys, Ethel](#)

Publicado en: [ADLA2019-1](#), 28

Cita Online: [AR/DOC/1/2019](#)

I. Introducción

El Poder Ejecutivo de la Nación ha dictado el dec. 962/18 [\(1\)](#) en aras de adecuar los términos de la inscripción de inmuebles en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

De este modo, se ha modificado el dec. regl. 2080/80 [\(2\)](#) de la ley 17.801 [\(3\)](#). La nueva norma refiere a dos puntos elementales: 1. La inscripción de los boletos de compraventa y 2. Los documentos electrónicos, firmados digitalmente, presentados mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD). Es decir, los boletos de compraventa electrónicos. En ese orden de ideas, puede referirse también a las futuras unidades funcionales como objeto de los contratos de compraventa.

II. Ámbito de aplicación territorial y temporal

El dec. 962/2018 establece como ámbito de aplicación el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el art. 7° invita a las provincias a adoptar el sistema instituido por la norma.

El artículo referenciado dispone: "Invítase a las provincias a adoptar, por sí o a través de la autoridad local o dependencia que resulte competente, las medidas que fueren necesarias para la implementación de la registración de los boletos de compraventa, tal como se encuentran previstos en la presente medida".

De este modo, se permitiría en todo el territorio de la República, la inscripción de los boletos de compraventa electrónicos, que fueren firmados de modo digital, cuyo objeto fuese la transmisión de futuras unidades funcionales o unidades complementarias construidas, en construcción o a construirse. Es decir que, podrían registrarse aquellas unidades funcionales o complementarias cuya cimentación aún no se hubiese principiado; y también, las que, principiadas, no se hubiesen finalizado su edificación. Además de las que hubiesen sido terminadas, con independencia de la ejecución total de la construcción del inmueble edificado, objeto de la propiedad horizontal.

La finalidad tuitiva del precepto no es otra que la protección de los adquirentes de buena fe. Ella será lograda mediante la registración en el Registro de la Propiedad Inmueble donde tenga asiento el bien. La anotación registral dotará de publicidad de la operación inmobiliaria frente a terceros acreedores. Ello incide en lo dispuesto por el art. 1170 del Cód. Civ. y Com.; y arrastra su colorario sobre la siguiente glosa (art. 1171).

El art. 1° dispone la sustitución del art. 2° del dec. 2080/80 [\(4\)](#), aprobado como Anexo I del dec. 466/99 por el siguiente texto: "Art. 2°.— El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

"Con relación a los boletos de compraventa, en los términos de lo previsto en el art. 1170 del Cód. Civ. y Com., tomará nota de los referidos a futuras unidades funcionales o complementarias, respecto de los cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual".

Lo dispuesto se ciñe en torno al ámbito territorial de aplicación del decreto en comentario.

Respecto a la aplicación temporal, el art. 8° instituye la obligatoriedad de la aplicación del decreto a partir del día siguiente al de su publicación. Por lo tanto, será aplicable a partir del 30 de octubre de 2018.

III. Los boletos de compraventa

El boleto de compraventa puede ser considerado un contrato, un pre contrato o una obligación de hacer. Independientemente de la postura que se adopte, debemos considerar que se está frente a un documento, mediante el cual, las partes se obligan a concertar, en el futuro, una operación inmobiliaria. Ella no es otra que una transmisión dominial.

En ese instrumento, las partes signatarias establecen las obligaciones de entregar la cosa y de firmar la escritura traslativa de dominio correspondiente y la de recibir la cosa. El vendedor cargará con las dos primeras; en tanto que el comprador, con las dos últimas.

El art. 1137 del Cód. Civ. y Com. indica que el vendedor tiene la obligación de transferir. En su letra dispone: "El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete".

El contrato de compraventa, que es el título suficiente, en materia de adquisición de los derechos reales que se ejercen por la posesión, quedará perfeccionado, con la correspondiente entrega de la posesión. Ese es el acto

que importa el cumplimiento del modo suficiente instituido por nuestra legislación de fondo.

El contrato se ciñe en el ámbito de los derechos personales y se traspola al campo de los derechos reales, al cumplirse con las formalidades que exige el Código Civil y Comercial de la Nación. La escritura pública es el acto que exige ese plexo normativo a fin de que se cumplimente la respectiva transmisión dominial, en lo que respecta al título suficiente.

A esa situación debe sumársele el modo suficiente para que quede perfeccionada la adquisición del derecho real de dominio. En el caso, la tradición traslativa que se materializa con la entrega y recepción de la posesión del bien.

En ese orden de ideas debemos aclarar que el boleto de compraventa no constituye título suficiente a los fines previstos con relación a la adquisición de los derechos reales. El boleto de compraventa es la antesala que imprime su existencia en el campo de los derechos personales.

Desde el punto de vista de los derechos reales, es imposible calificar al boleto de compraventa como a un título suficiente, a un justo título o a un título putativo.

Es decir que, para que se adquiriera un derecho real será imprescindible que el documento que instrumente la compraventa sea elevado a la forma de escritura pública y que medie transmisión de la posesión. El boleto de compraventa constituye la antesala de tal situación jurídica real.

El titular del boleto de compraventa no es titular de un derecho real. Él es titular de un derecho personal. El código fonal brinda protección a su tenedor en dos artículos. El art. 1170 junto con el 1171 así lo hacen.

III.1. El alcance del art. 1170 del Cód. Civ. y Com.

El art. 1170 otorga prioridad al comprador de buena fe respecto de terceros que hubiesen logrado trabar medidas cautelares sobre el bien vendido cuando se cumplan las cuatro exigencias que impone. La prioridad se logrará si:

- 1) El comprador obtuvo el bien de quien figura como titular registral o "puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo". En este caso debe mediar un "perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos" (inc. a).
- 2) El comprador ha abonado el veinticinco por ciento del valor del bien o un porcentaje mayor. Esto debe haber acaecido antes de la traba de la medida cautelar (inc. b).
- 3) El boleto de compraventa debe contar con fecha cierta (inc. c).
- 4) La publicidad posesoria o registral debe haberse impreso. La publicidad debe ser suficiente (inc. d).

En el cuarto párrafo de los considerandos del dec. 962 se lee al respecto que "en el art. 1170 de la Sección 8° titulada: 'Boleto de Compraventa', del Cód. Civ. y Com., se establece que el derecho de comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; y d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

"Que hay supuestos en los que, en razón de la existencia actual de la unidad objeto del boleto de compraventa, no resulta posible que el comprador ejerza la posesión del inmueble, siendo necesario en estos casos reglamentar los supuestos contemplados en el citado art. 1170 del Cód. Civ. y Com."

El dec. 962 imprime su ámbito de aplicación en los inmuebles cuya construcción tenga por finalidad el sometimiento al régimen de la propiedad horizontal. Los inmuebles alcanzados por la norma son los de pozo, en construcción principiada o contruidos sin haber sido sometidos al régimen del derecho real sindicado.

Lo expuesto no ha hecho otra cosa más que plasmar los Fundamentos del Anteproyecto en los que se refiere a "la necesidad de tutelar los derechos de los adquirentes por instrumento privado (boleto de compraventa)".

No obstante lo expuesto, si nos ceñimos a la letra de la ley al referir al art. 1170, parecería que descarta de plano los inmuebles cuya construcción no hubiese principiado. Es más, parecería que no contempla aquellas unidades funcionales no proyectadas. Este razonamiento deviene de la supuesta imposibilidad de trabar medidas cautelares sobre unidades funcionales o complementarias inexistentes y a construirse. No obstante lo expuesto, considero que ello sí es viable. Es decir que, si pueden trabar medidas cautelares sobre futuras unidades funcionales. Ello será posible, siempre y cuando, medie plano de mensura debidamente inscripto, en el cual se proyecte su construcción.

En esta línea de ideas, se podría llegar a inscribir, en el respectivo folio real la adquisición de una futura

unidad funcional, puesto que ninguna traba existe al respecto. Así cae en derrotero el supuesto de la exigencia de la publicidad posesoria, puesto que cae frente a la publicidad registral. La publicidad posesoria mal puede exigirse cuando las unidades funcionales o las unidades complementarias no se encuentren construidas, atento a la imposibilidad de su materialización. Es en estos casos en los que cobra virtualidad la publicidad registral.

Tal situación jurídica debe diferenciarse de la prehorizontalidad. Este sistema se erige en la órbita de los derechos personales. El art. 2070 del Cód. Civ. y Com. [\(5\)](#) regula la figura, con el rótulo: "Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal", bajo los siguientes términos: "Los contratos sobre unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la propiedad horizontal están incluidos en las disposiciones de este Capítulo".

El plexo normativo de fondo, en el art. 2071, refiere a "unidades construidas o proyectadas". A priori puede referirse que tanto la sección destinada por el Código Civil y Comercial de la Nación a la prehorizontalidad como el dec. 962/18 refieren a los mismos supuestos fácticos. Ello no importa una colisión legislativa. Se trata de dos órbitas que se inscriben similares supuestos de hecho cuya aplicación se imprime en torno a la elección de quien elige implementar su construcción bajo este régimen o bajo el de condominio o el de un fideicomiso inmobiliario. Realizar otra apreciación impondría establecer una calificación simplista de la finalidad tuitiva del dec. 962/18.

El art. 2072 del plexo normativo referenciado excluye del régimen de la prehorizontalidad a:

1. Los supuestos en los que la antesala de la propiedad horizontal pudiere devenir de una partición o de una liquidación de comuniones de cosas o bienes o de personas jurídicas (inc. a).
2. Los casos en los que la constitución en propiedad horizontal devengan de un fideicomiso o de construcciones financiadas, si el ente financiador o el fiduciario debe contar con un poder irrevocable a ese fin (inc. c).
3. Los contratos que tengan por objeto inmuebles que sean de propiedad del Estado, en su dominio privado (inc. b).

La conclusión que corresponde formular al respecto es que todos aquellos supuestos que no se encuentren incluidos en el ámbito de la prehorizontalidad, se encuentran comprendidos en el propio del dec. 962/18; como así también, los que puedan ser amparados bajo ese derecho personal.

Una de las finalidades tuitivas de la ley 19.274 [\(6\)](#) fue la de brindar protección a los compradores de futuras unidades funcionales frente a la posibilidad de ver mermados o conculcados sus derechos frente al desbaratamiento que pudiese hacer el vendedor al respecto. Similar objetivo ha tenido el dec. 962/18 y se ha mantenido en el Código Civil y Comercial de la Nación al regular a la prehorizontalidad. Empece ello, sus ámbitos de aplicación pueden comulgar o diferenciarse, dependiendo de la realidad de los hechos.

En el marco de la prehorizontalidad, se exige la concertación de un seguro obligatorio. El art. 2071 así lo dispone. Su obligatoriedad se imprime en torno a brindar protección al comprador ante el fracaso de la operatoria. Quien ve desbaratado su derecho podrá exigir el reintegro de lo ya abonado con más un interés retributivo o la liberación de los gravámenes que el adquirente hubiese acordado en el contrato originario.

El art. 2071 dispone: "Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo con lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.

"El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante".

La materialización de la inscripción del seguro lo será bajo un seguro de caución para adquirentes de unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal [\(7\)](#), cual ha dispuesto la Superintendencia de Seguros de la Nación, en la res. 40.925-E/2017 [\(8\)](#).

El adquirente de una futura unidad funcional, cuyo inmueble se encuentre inscripto al sistema de la prehorizontalidad, podrá además de lo expuesto iniciar todas las acciones que considere pertinentes, en virtud de los daños y perjuicios sufridos, contra quien el titular del derecho real de dominio. E imposibilita similar acción del propietario contra el comprador [\(9\)](#).

III.2. El alcance del art. 1171 del Cód. Civ. y Com.

El art. 1171 del Cód. Civ. y Com. refiere a la "oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra". Bajo esa

premisa instituye: "Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio".

De este modo se protege al poseedor de un boleto de compraventa de inmuebles en un proceso falencial. La protección que brinda es el imponer su oponibilidad frente a otros acreedores. Para que ello sea efectivo, el comprador debe haber obrado de buena fe y debe haber abonado, al menos, el veinticinco por ciento, del valor del bien y el boleto de compraventa debe contar con fecha cierta. El juez del concurso o la quiebra del vendedor se encuentra obligado, de cumplirse ambos requisitos, a ordenar el otorgamiento de la respectiva escritura pública. Con relación al saldo faltante, se facilita al comprador la posibilidad de poder cumplir con sus obligaciones en el plazo pactado con el concursado o fallido. Además de ello debe cumplirse con la institución de un gravamen sobre el bien. La hipoteca en primer grado, en garantía como saldo de precio obra como tal. Ello no será necesario, en el caso de que el comprador satisfaga la prestación en un solo acto.

De lo expuesto se concluye que el titular del boleto de compraventa puede ser entronizado cual poseedor legítimo. Ello no importa su consideración como titular de un derecho real.

IV. La adquisición de los derechos reales

El art. 1882 del Cód. Civ. y Com. establece: "El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código".

Es decir que, se trata de un derecho que implica una relación directa e inmediata de una persona con una cosa, una parte de una cosa o un bien taxativamente determinado por la ley.

Ello deviene de comulgar el artículo transcrito con el 1183 que refiere al objeto y expresa: "El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa.

El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley".

Al regular la adquisición de los derechos reales, el art. 1892, rotula como: "Título y modos suficientes", al texto que regula tal situación. Al efecto determina: "La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes.

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.

La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión.

No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y este por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente.

La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera.

El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva.

Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto".

Por lo tanto, para la adquisición de un derecho real será necesario cumplimentar dos requisitos: el título suficiente y el modo suficiente [\(10\)](#).

El título suficiente es "el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real". Es "todo acto jurídico bilateral que tenga por objeto la adquisición de un derecho real y que cumpla con las condiciones de fondo y forma establecidas por la ley, debiendo ser además idóneo para la adquisición del derecho real de que se trate" [\(11\)](#).

En tanto que, el modo suficiente es "la tradición posesoria". El modo suficiente ha sido definido como el acto jurídico bilateral que consiste en la entrega material y voluntaria de una cosa del tradens (quien transmite la

cosa) y en la recepción, también material y voluntaria, por parte del accipiens (quien recibe la cosa), debiendo tener ambos capacidad y hacerlo conforme a las solemnidades prescriptas por la ley (12). La tradición posesoria es el acto material efectivo (13). Es la materialización de la transmisión.

La posesión no ha sido considerada como un presupuesto indispensable para la inscripción registral, como único requisito necesario para obstar a la adquisición de un derecho real. A esos fines se requiere de un título suficiente (14).

Es decir que, para que un derecho real pueda ser adquirido debe mediar un contrato elevado a la forma de escritura pública (título suficiente) junto con la tradición posesoria (modo suficiente), siempre y cuando se trata de derechos reales sobre inmuebles y que se ejercen por la posesión.

El art. 1893 determina la oponibilidad de los derechos reales al pregonar: "La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente".

La absolutez de la oponibilidad de los derechos reales determina que su titularidad puede hacerse valer frente a toda la comunidad.

En este punto deben diferenciarse la publicidad registral de la publicidad posesoria. La publicidad obsta a la oponibilidad. Aquella puede ser sindicada como "la exteriorización de las situaciones jurídicas reales (referidas a cosas individualizadas), a los efectos de que, posibilitando su cognoscibilidad pro los terceros interesados" (15).

"El derecho nacional reconoció en la tradición una doble función: la de constituir el derecho y, a la vez, publicitar su adquisición" (16). Este artículo refiere a la publicidad posesoria y la enaltece como instituto del derecho.

Con relación a la publicidad posesoria se ha recomendado en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (17) que "Cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe". Esta prioridad fue ratificada en las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil en las recomendaciones de lege lata (18). En donde se ha recomendado, de lege ferenda, que "La adopción de un sistema registral inmobiliario con efectos constitutivos significa un retroceso en la dinámica adquisitiva de los derechos reales. La inscripción constitutiva no responde ni atiende a la realidad de los hechos, desprotege a los poseedores y ello repercute negativamente en la seguridad jurídica tanto dinámica como estática" (19).

La publicidad posesoria se materializa con la entrega material y voluntaria de una cosa y con la recepción material y voluntaria de ella. La publicidad registral se diferencia de ella, en tanto que refiere únicamente a la inscripción de la materialización de un acto jurídico real sobre una cosa, en el pertinente registro.

V. La inscripción de documentos electrónicos y sus efectos

Antes de la sanción del dec. 962/2018 los únicos boletos de compraventa que podían inscribirse eran los suscriptos en el marco del sistema de la prehorizontalidad. A esos efectos el art. 12 (20) imponía la obligación al propietario de registrar los contratos celebrados con los compradores en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Es decir que su instrumentación lo era en formato papel. El art. 2° del dec. 962/18, en su marco, permite la inscripción en el Registro de los contratos firmados digitalmente. A esos fines deben cumplir con una plataforma determinada: Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica (GED).

Los boletos de compraventa, confeccionados en el marco del decreto, a los fines de obtener fecha cierta, deberán cumplimentar con las formalidades que exige su instrumentación electrónica. Hecho ello, el documento gozará de fecha cierta.

A su vez, se establece que la firma digital del documento electrónico, hace las veces de la certificación de un escribano, juez de paz o funcionario habilitado.

La mentada glosa dispone la sustitución del art. 3° del dec. 2080/80 (21), bajo el siguiente texto: "A los efectos del último párrafo del art. 3° de la ley 17.801 se admitirán los documentos electrónicos firmados digitalmente por las partes, presentados mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica - GDE, la que otorgará fecha cierta del documento y de su presentación ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Se considera que la firma digital del documento electrónico satisface el requisito de certificación por escribano público, juez de paz o funcionario competente".

Por lo tanto, es válida la inscripción de un boleto de compraventa o de un documento elaborado electrónicamente con las formalidades previstas por el sistema de Gestión Documental Electrónica. A los fines

de poder satisfacer los requisitos necesarios exigidos para que un instrumento privado pueda ser válido, se instituye que el documento tendrá fecha cierta con la simple presentación efectuada a través de la Plataforma de Trámites a Distancia. También que, la firma digital obrará cual certificación efectuada por quien se encuentre habilitado para ello en un instrumento en soporte papel; a saber: escribano, juez de paz o funcionario competente.

Los funcionarios con jurisdicción nacional se encuentran incluidos en lo comentado; en tanto que los de jurisdicción provincial, a los fines de que la premisa sea patentizada, deberán legalizar debidamente los documentos, de conformidad con lo dispuesto por la ley 27.446, obrando de modo interoperable con el dec. 962/18.

La ley 27.466 de Simplificación y Desburocratización de la Administración Pública Nacional [\(22\)](#), en su art. 7º, en el cual se instituye lo antedicho, dispone: "Establécese que los documentos oficiales electrónicos firmados digitalmente, expedientes electrónicos, comunicaciones oficiales, notificaciones electrónicas y domicilio especial constituido electrónico de la plataforma de trámites a distancia y de los sistemas de gestión documental electrónica que utilizan el sector público nacional, las provincias, el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, municipios, poderes judiciales, entes públicos no estatales, sociedades del Estado, entes tripartitos, entes binacionales, Banco Central de la República Argentina, en procedimientos administrativos y procesos judiciales, tienen para el sector público nacional idéntica eficacia y valor probatorio que sus equivalentes en soporte papel o cualquier otro soporte que se utilice a la fecha de entrada en vigencia de la presente medida, debido a su interoperabilidad que produce su reconocimiento automático en los sistemas de gestión documental electrónica, por lo que no se requerirá su legalización".

La solicitud de inscripción de los boletos de compraventa electrónicos deberá ser acompañada del testimonio de la escritura pública. En ella, el titular registral deberá [\(23\)](#):

1. Manifestar su intención de someter el inmueble al régimen de la propiedad horizontal.
2. Individualizar el inmueble.
3. Individualizar cada una de las unidades que serán objeto de los respectivos contratos.
4. Incorporar un croquis efectuado por un agrimensor que permita la individualización de las unidades funcionales y complementarias.
5. Acreditar la aprobación y/o visación efectuada por autoridad competente.

Lo expuesto es referenciado en el art. 5º del dec. 962/18, en el que se dispone la sustitución del art. 21 del dec. 2080/80 [\(24\)](#).

La registración de la compraventa de las futuras unidades funcionales y complementarias deberá efectuarse luego de asentada la toma de razón de la escritura pública de afectación a este sistema. A esos fines deberán cumplimentarse los siguientes requisitos, de conformidad con lo dispuesto por el art. 6º del dec. 962/18 [\(25\)](#):

1. El boleto de compraventa debe haber sido acordado por el titular dominial o herederos o legatarios (inc. a).
2. Deberá acreditarse, en el boleto de compraventa electrónico o su anexo, el haberse pagado el veinticinco por ciento del valor del inmueble pactado, como mínimo (inc. b).
3. Deberá acreditarse, del mismo modo, si correspondiere, la facultad de poder efectuarse una cesión de derechos por parte del comprador o del vendedor y sus sucesores, frente a la institución financiadora, en los términos del art. 1615 del Cód. Civ. y Com. [\(26\)](#) (inc. b).
4. El boleto de compraventa y su documento complementario deben haber sido firmados digitalmente por las partes y presentados mediante la Plataforma de Trámite a Distancia del sistema de Gestión Documental Electrónica. También, en su caso, la cesión (inc. c).
5. Si las partes no tuviesen firma digital, deberán confeccionar el acto jurídico real con la intervención de un escribano público, quien debe presentarlo mediante la Plataforma de Trámite a Distancia al Registro de la Propiedad Inmueble (inc. c).
6. La solicitud de la inscripción del boleto de compraventa electrónico y de su primera cesión podrá solicitarse de modo simultáneo (inc. d).
7. La solicitud de inscripción de las cesiones posteriores a la primera deberán efectuarse acreditándose el tracto sucesivo (inc. d).

La registración del boleto de compraventa y de sus cesiones deberá inscribirse en el rubro: "Restricciones al Dominio", de la matrícula del bien en cuestión.

El plazo de caducidad para la inscripción que establece el art. 6º del dec. 962/18 es el de cinco años, contados a partir de la inscripción. La caducidad instituida opera de pleno derecho.

Excepcionan al principio instituido las siguientes circunstancias (27):

1. Si es solicitado a petición del comprador y del vendedor o sus cesionarios, en forma conjunta.
2. Si se hubiese realizado la inscripción del título suficiente que haga honor al boleto de compraventa firmado oportunamente.
3. Si media orden de un magistrado.

VI. Conclusiones

Las transacciones comerciales respecto de inmuebles, cuando se refieren a contratos de compraventa, suelen ser instrumentadas, en el principio de la relación jurídica, mediante la firma de un boleto de compraventa. Hasta la sanción del dec. 962/18 tal instrumentación debía realizarse en soporte papel. Luego de su puesta en vigencia, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en aquellas provincias que adopten el sistema, podrán instrumentarse a través de un sistema digital. De este modo ha nacido el llamado "boleto de compraventa electrónico" o "boleto de compraventa digital".

Su otorgamiento nunca importará la adquisición de un derecho real; más sí un medio ágil de viabilización de la génesis de ese negocio jurídico.

La finalidad tuitiva del dec. 962/18 se ve bien lograda a través de la protección que brinda a los adquirentes de futuras unidades funcionales y complementarias, mediante la registración en el Registro correspondiente. De este modo se logra dotar de seguridad jurídica a los compradores de futuras unidades funcionales.

(1) BO del 29/10/2018.

(2) Modif. por dec. 466/99. Ver también: res. MJ 26/91 —Bien de Familia—; y, DTR RPI 4/99 —Letras hipotecarias— y 6/99 —Cesión de acciones y derechos hereditarios—, 1/00 —Escrituras de protocolización de subastas—, 7/02 —Anotación ley 22.172—, 2/04 —Índices personales. Documentos. Complementación—, 6/04 —Titularidad de dominio—, 1/06 —Testimonios y copias—, 1/08 —Plazos—, 7/08 —Informe de dominio—, 1/11 —Inscripción provisional—, 4/11 —Documento inscribible—, 395/13 —Antecedentes penales—, 5/14 —SIPEL—, 2/15 —Reglamentos de Propiedad Horizontal—, 3/15 —Escrituras públicas—, 4/15 —Afectación de Inmuebles—, 2/16 —Presentación de Reglamento de Propiedad Horizontal—, 3/16 —Disposición— y 3/18 —Solicitud de certificados e informes de inhibiciones—.

(3) BO del 10/07/1968. Ver también: ley 22.231 —Recursos—; decs. 2080/80 —Reglamentación— y 628/91 —Modif. dec. 2080/80—; ley 24.441 —Vivienda. Securitización, etc.—; Decisión Administrativa Jefatura de Gabinetes de Ministros 84/96 —Creación de Registros Nacionales de Bienes Inmuebles Privados del Estado Nacional—; dec. 1108/98 —CUIT—; DTR RPI 4/98 —Derechos Reales—; dec. 466/99 —Reglamentación—; DTR RPI 4/99 —Letras Hipotecarias—, 6/99 —Registración de cesión de acciones y derechos hereditarios— y 7/99 —Documentación autorizada por escribanos; dec. 1228/99 —Creación del Sistema Nacional de Información—; DNU 434/00 —Evasión. Procedimientos fiscales. Medidas para combatirla—; DTR 2/00 —Calificación registral. Laminado de seguridad—; ley 25.345 —Evasión fiscal—; DTR RPI 2/01 —Reserva de prioridad—, 2/02 —Recibo del precio de compraventa—, 6/02 —Certificación de situación jurídica—, 7/02 —Pautas para anotación. Ley 22.172—, 3/03 —Certificación. Estado jurídico de personas—, 6/03 —Vigencia de informe de inhibiciones—, 89/03 —Aranceles. Moneda extranjera—, 4/04 —Museos, monumentos y lugares históricos. Inscripción—, 5/04 —Seguimiento de trámites—, 6/04 —Consulta del índice de titulares de dominio—, 2/05 —Inscripción de Servidumbres administrativas de electroducto y gasoducto—, 4/05 —Registro Nacional de Aeronaves. Transmisión de dominio mediante gestión de negocios—, 1/06 —Testimonios y copias—, 3/06 —Calificación de escrituras públicas— y 1/07 —Aeronaves. Plazo de caducidad—; ley 26.387 —Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble; DTR 3/08 —Solicitud de informes. Formulario unificado—, 5/08 —Consulta del Registro de Anotaciones Personales por internet—, 7/08 —Requerimiento de informe de dominio—, 2/09 —Estampilla autoadhesiva de seguridad—, 4/09 —Aeronaves. Medidas cautelares. Inscripción. Plazo—, 3/10 —Asientos hipotecarios. Solicitudes de caducidad—, 4/10 —Intervención del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal. Documentos—, 1/11 —Inscripción provisional—, 2/11 —Calificación de 14 instrumentos—, 3/11 —Documentos judiciales—, 1/13 —DTR 9. Ampliación del art. 1º— y 1/14 —Registración de documentos de origen notarial—; ley 26.994 —Código Civil y Comercial de la Nación—; DTR RPI —Afectación de inmuebles de sistema turístico de tiempo compartido—; ley 27.077 —Modificación ley 27.077—; DTR RPI 3/16 —Disposición—, 4/16 —Afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda—, 5/16 —Informes 2 y 3—, 8/16 —Certificaciones dominiales—, 9/16 —Transmisión de la nuda propiedad—, 10/16 —Anotación

de Inhibición General de Bienes—, 11/16 —Usufructo—, 13/16 —Toma de razón de documentos—, 16/16 —Documento idóneo—, 23/16 —Objeto de calificación— y 1/17 —Consulta de antecedentes de tomo y folio—; res. 77/18 —Implementación del módulo: "Registro Propiedad Inmueble"— y DTR 3/18 —Solicitudes de certificados e informes de inhibiciones—.

(4) Art. 2º del dec. 2080/80 (t.o. dec. 466/99): "El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el art. 2º de la ley 17.801 y sus modificatorias siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Capital Federal y en la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur con la salvedad, para esta provincia, de lo establecido en el artículo anterior".

(5) Antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación la figura se encontraba regulada en la ley 19.724.

(6) BO del 13/07/1972.

(7) Disposición que integrará el Anexo del Punto 23.6 del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. res. SSN 38.708 —06/11/2014— y modificatorias y complementarias).

(8) BO del 17/10/2017.

(9) Debe recordarse la doctrina legal obligatoria sentada por el Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, el 28/02/1979, en los autos: "Cotton, Moisés y otros c. Tutundjian, Simón", en el que se ha dicho: "El propietario enajenante que no ha cumplido con la afectación del inmueble al régimen de la prehorizontalidad no puede efectuar reclamo a los adquirentes. Los derechos que confiere al adquirente la ley 19.724 son irrenunciables".

(10) Ver mi comentario al art. 1892 del Cód. Civ. y Com., dirigido por el Dr. Curá, en las ediciones de la Ed. La Ley de los años 2014 y 2016.

(11) GOLDENBERG, Alicia E. - HUMPHREYS, Ethel, "Régimen de la propiedad horizontal", Ed. LexisNexis, Buenos Aires, 2004, p. 165.

(12) SMAYEVSKY, Miriam - HUMPHREYS, Ethel, "Derechos Reales (Parte Especial)", en SMAYEVSKY, Miriam (dir.), Derecho Económico I, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2005, p. 452.

(13) MARIANI de VIDAL, Marina, "Comentario al art. 2377", en BUERES, Alberto (dir.) - HIGHTON, Elena I. (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, t. 5, p. 133.

(14) Conclusiones de la Comisión 4 de las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (La Plata, 1981): "I. La inscripción registral en materia inmobiliaria constituye un nuevo requisito que con fines de publicidad se adiciona al título suficiente y al modo suficiente." "II. Las mutaciones jurídico reales sobre inmuebles no inscriptos son inoponibles a los terceros con interés legítimo que sean de buena fe, tengan o no emplazamiento registral." "III. La tradición no es en la actualidad un presupuesto indispensable de la inscripción registral." "IV. Cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe".

(15) GATTI, cit. por DÍAZ DE VIVAR, Beatriz, Tutela de los derechos reales y del interés de los terceros, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, p. 99.

(16) KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída - KIPER, Claudio M. - PUERTA de CHACÓN, Alicia, "Comentario al art. 2505", en ZANNONI, Eduardo A. (dir.) - KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída (coord.), Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2005, p. 645.

(17) La Plata, 1981.

(18) Tucumán, 2011.

(19) Al tema: "Régimen de adquisición de los derechos reales que se ejercen por la posesión". Tema al cual se ha aconsejado agregar: "1. Una futura reforma del Código Civil debe mantener la coexistencia de las publicidades posesoria, cartular y registral." "2. La protección de los intereses legítimos de los poseedores hace aconsejable la conservación de la tradición material como constitutiva del derecho real inmobiliario." "3. El registro debe continuar cumpliendo su función de registración de títulos, con carácter meramente declarativo y no convalidante." "4. La mutación a un sistema de registración constitutiva que desplace a la tradición material tendrá consecuencias perjudiciales para distintos actores sociales. Entre otras: a. el avasallamiento a la tradición jurídica de nuestro país y b. graves perjuicios para los más pobres y marginados de la sociedad, ya que en la mayoría de las provincias argentinas existen innumerables familias que solo ostentan la posesión de las tierras en que se asientan sus viviendas o donde generan el sustento económico familiar. De acuerdo con los arts. 14 bis, 75, incs. 19, 22 y 23, CN y a la constitucionalización del Derecho Civil, es reprochable constitucionalmente

un sistema de registración constitutiva".

(20) Art. 12, ley 19.274: "El propietario debe registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato."Preferencia de los contratos registrados"Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a este contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros."La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado".

(21) Art. 3° del dec. 2080/80 (t.o. dec. 466/99): "A los efectos del art. 3° de la ley se admitirán como documentos, las reproducciones obtenidas por los procedimientos que establezcan las normas específicas, a condición de que fueren legibles e indelebles, y de las dimensiones del papel de actuación".

(22) BO del 18/6/2018.

(23) Art. 5° del dec. 962/18: "Sustitúyese el art. 21 del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal —dec. 2080/80 t.o. 1999—, por el siguiente texto:"Art. 21.— La solicitud del registro de los boletos de compraventa referidos en el art. 2° de este Reglamento, deberá estar acompañada de testimonio de la escritura pública por la cual el titular registral del inmueble bajo su dominio exprese su voluntad de afectar el mismo, en la oportunidad en la que sea posible de acuerdo con las normas aplicables, al régimen de propiedad horizontal, debiendo además contener los siguientes datos y requisitos:"a. Identificar el inmueble que será objeto de la futura afectación;"b. Individualizar cada una de las unidades que serán objeto de los boletos de compraventa a ser registrados, incluyendo superficie, ubicación y las restantes características esenciales de las mismas;"c. Incorporar un croquis preliminar realizado por agrimensor que incluya los datos enumerados en el inciso anterior; y"d. Acreditar la aprobación y/o visación de la documentación del proyecto por la autoridad local competente".

(24) Art. 21 del dec. 2080/80 (to. dec. 466/99): "La solicitud del registro de contratos sobre inmuebles afectados a la ley 19.724 y modificatorias deberá contener los siguientes datos:"a) Especie del derecho (venta o cesión)."b) Datos identificatorios completos de los adquirentes o cesionarios."c) Datos identificatorios completos de los vendedores o cedentes."d) Ubicación del inmueble."e) Número de la unidad, piso, superficie y porcentual de la unidad funcional y de la complementaria si existiere."f) Número de matrícula o inscripción de dominio y número y fecha de la afectación al régimen de prehorizontalidad."g) Precio de la venta o cesión."h) Saldo de precio adeudado, forma de pago, número y monto de la cuota y existencia o no de pagarés."i) Mención de los gravámenes preexistentes o de los que el propietario se proponga constituir, con indicación de su plazo, monto y condiciones."j) Lugar y fecha de la celebración del contrato."k) Funcionario autorizante si el contrato se formalizara en escritura pública."l) Constancia de los mandatos o representaciones invocadas."ll) Plazo y condiciones para el otorgamiento de la posesión."m) Condiciones para la transferencia de la unidad (art. 2°, inc. c) de la ley 19.724 y modificatorias."n) Detalle de las cláusulas especiales de los arts. 14 y 15 de la ley 19.724 y modificatorias".

(25) Art. 6° del dec. 962/18: "Incorpórase el siguiente texto como art. 31 bis del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal —dec. 2080/80 t.o. 1999—:"Art. 31 bis.— Una vez que el Registro de la Propiedad Inmueble hubiese tomado razón de la escritura pública establecida en el art. 21 de este Reglamento, podrá inscribir los boletos de compraventa de futuras unidades funcionales o complementarias nuevas a construir o en etapa de construcción, si se cumplen las siguientes condiciones:"a. El boleto de compraventa debe haber sido celebrado por el titular registral del inmueble o por quién sea su sucesor a título particular o universal;"b. En el texto del boleto de compraventa, o en un documento complementario al mismo, debe constar que se ha pagado, como mínimo, el veinticinco por ciento (25%) del precio total de adquisición pactado y, de corresponder, que el titular registral del inmueble y/o el comprador o sus sucesores se comprometen a ceder sus derechos bajo el mismo en garantía de las obligaciones a su cargo frente a la institución financiera que hubiera otorgado el financiamiento a los fines de realizar la obra, en los términos de lo previsto en el art. 1615 del Cód. Civ. y Com.; y"c. El boleto de compraventa presentado para su inscripción y —en su caso— el documento complementario conforme a lo previsto en el inciso anterior, deberá ser firmado digitalmente por las partes, y presentado mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica, a fin de determinar su fecha cierta y la autoría e integridad del documento electrónico. Se podrá asimismo solicitar la inscripción de toda cesión de los boletos de compraventa que cumplan con las condiciones precedentemente enunciadas, siempre que haya sido firmada digitalmente y gestionada mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD). En caso de que las partes no cuenten con firma digital, podrán celebrar el boleto de compraventa o su cesión mediante la intervención de un escribano público quien deberá presentarlo a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, con su firma digital."d. Podrá solicitarse en forma simultánea la

inscripción del boleto de compraventa y de su primera cesión. Para cualquier cesión posterior del boleto el solicitante deberá acreditar el tracto sucesivo."La inscripción del boleto de compraventa y sus cesiones, conforme a lo previsto en el presente decreto, se realizará en el rubro "Restricciones al Dominio" de la matrícula correspondiente, tendrá el plazo de vigencia de cinco [5] años que establece el art. 37 inc. b) de la ley 17.801, computado desde su inscripción, y podrá ser solicitada tanto por el titular registral del inmueble como por el comprador de la futura unidad funcional o complementaria nueva a construir o en etapa de construcción, o por sus cesionarios. Al finalizar dicho plazo, la inscripción caducará de pleno derecho. El plazo de vigencia de la inscripción de las cesiones del boleto de compraventa caducará de pleno derecho en la misma fecha en que caduque la inscripción de este."La vigencia de la inscripción del boleto de compraventa prevista en este decreto finalizará en forma anticipada al plazo de caducidad establecido en este artículo:"1. Si las partes otorgantes del boleto de compraventa o los cesionarios, en su caso, lo solicitan a dicho organismo en forma conjunta; o"2. Con la inscripción de la escritura traslativa del derecho real correspondiente otorgada a favor del comprador o su cesionario con relación a la operación de compraventa instrumentada en el boleto inscripto; o"3. Por orden judicial".

(26) Art. 1615 del Cód. Civ. y Com.: "Si la cesión es en garantía, las normas de la prenda de créditos se aplican a las relaciones entre cedente y cesionario".

(27) Debe traerse a colación lo dispuesto por el Plenario dictado por la CNCiv., el 26/03/1985, en los autos: "Alvear 1850 SRL c. Taub, Luis", en donde se ha establecido como doctrina legal obligatoria lo siguiente: "La posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512 no hace inaplicables los efectos de la falta de afectación del bien al régimen de prehorizontalidad que prevé la ley 19.724, salvo que el enajenante ofreciere contemporáneamente la entrega de la posesión y escrituración, estas prestaciones estuvieren expeditas y el comprador no tuviese derecho a resolver el contrato".