

# la ley de tu lado



Con la colaboración del Colegio de Abogados de Mendoza Para consultas y sugerencias de temas: laleydetulado@losandes.com.ar

## Compra-venta. Los alcances y problemas del boleto entre partes

La rúbrica de un acuerdo entre los contratantes sólo crea la obligación de firmar la escritura correspondiente y, puede, a la vez, generar varios inconvenientes.



GENTILEZA

Por dr. Lucas Staiti  
Comisión de Derecho Civil

-Me compré una casa...  
-¡Te felicito! ¿Conseguiste buen precio? ¿Ya tenés la escritura?  
-Fue un gran negocio. No tengo escritura, tengo el boleto

de compraventa...

Podemos decir que este diálogo se da entre muchas personas, amigos, familiares, conocidos. Pero lo que en un primer momento puede parecer ser un gran negocio, lamentablemente, si no estamos informados, se puede transformar

en un gran dolor de cabeza. Cuando ambos contratantes actúan de buena fe no se dan problemas, la discusión comienza cuando no existe en uno de ellos la voluntad de cumplir y es en ese momento cuando entra en escena el Derecho.

Lo primero a tener en cuenta

es que "la forma de transmitir la propiedad sobre un inmueble es la entrega del mismo más la correspondiente firma de la escritura con la inscripción en el registro público correspondiente".

¿Qué significa? La simple firma de un boleto de compraventa no da la propiedad,

sino que crea entre los contratantes la obligación de firmar la correspondiente escritura.

¿Qué problema puede traer? Son varios los inconvenientes que esto acarrea.

**Primero:** yo no soy dueño de lo que pagué.

**Segundo:** no tengo conocimiento de que quien firma como vendedor sea realmente el dueño de lo que creo comprar.

**Tercero:** si el vendedor incurre en una deuda y no la cancela existe la posibilidad que su acreedor intente cobrarse la deuda del bien que yo creo haber adquirido, esto más allá que el Derecho protege a quien ha firmado el boleto de compraventa de buena fe.

**Cuarto:** si en algún momento el vendedor es inhibido lamentablemente no tiene capacidad para disponer de sus bienes, es decir, no puede transferir.

**Quinto:** si le solicito al acreedor la escrituración y éste se niega voy a tener que intinarlo y demandarlo judicialmente lo que me va a acarrear tener que afrontar gastos y una demora en tiempo para obtener la inscripción. En este caso podré obtener que el vendedor firme mi escritura o que el juez ordene la inscripción de la transmisión del mismo en el registro público.

### Qué dice el Código Civil y Comercial

El Código establece como principio general para la contratación la libertad de formas y la autonomía de la voluntad, pero hay ciertos actos que deben realizarse a través de la confección de una escritura pública, parte de estas excepciones están enumerados dentro del artículo 1.017 que con respecto a los bienes inmuebles establece: "Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles...".

Esto quiere decir que para este caso concreto es requisito indispensable la realización de la correspondiente escritura.

A su vez, hablando estrictamente del llamado "boleto de compraventa", la regulación especial que hace el artículo 1.170 de nuestro Código tiene como causa fuente "reconocer la realidad social donde no siempre se contrata como lo establece la ley, pero ésta debe buscar proteger a quien lo hace de buena fe", lo que se logra reconociendo al comprador un derecho, el que posteriormente en un caso concreto, permitiría a quien lo tiene poder iniciar un juicio por escrituración contra el titular registral o un juicio por título supletorio luego de tener la posesión del inmueble por un lapso ininterrumpido de diez años.

Como reflexión final podemos resaltar que el boleto de compraventa no transmite la propiedad, su firma sólo crea a favor del adquirente la presunción de que actuó de buena fe; dicho de forma simple el boleto firmado me da un derecho, pero no la propiedad sobre el inmueble que quiero comprar.

La necesidad de tener que acudir a un profesional del Derecho para obtener la titularidad de esa compra no sólo va a generar gastos que deberá afrontar, sino que debe adicionarse el tiempo que se consumirá en la tramitación de dicho proceso que además, dependiendo de cada caso, podría arrojar o no transmisión del inmueble.

Ante la posibilidad de adquirir un bien inmueble es una buena opción la de concertar una reunión con un profesional para evacuar dudas y evitar encontrarse a posteriori con sorpresas desagradables.

En otra ocasión, trataremos la situación de la seña dentro de los contratos, que puede tener una injerencia muy importante en los efectos producidos por el boleto de compraventa.

## Ambiente. Una rama del Derecho en crecimiento

Por dr. Carlos M. Cuervo  
Comisión de Derecho Ambiental

En pocas décadas, el Derecho Ambiental creció y tomó relevancia. La formación, la toma de conciencia de lo limitado de nuestro planeta y sus recursos, los efectos del cambio climático, nos piden como humanos que dispongamos de los medios para poder seguir disfrutando de tierra donde vivimos. Hablar de ambiente es señalar una preocupación mundial y la protección del mismo a través de la actuación del Derecho Ambiental, es básica. Un Derecho que considera un valor autónomo e independiente de los seres vivos, el ser humano ya no es dueño y señor absoluto o exclusivo de lo que le rodea, sino una parte del entorno natural.

El Derecho Ambiental ocupa un rol preponderante en la protección de bienes ambientales, formando un sistema complejo, con sus propias regulaciones, órdenes y princi-

pios. Todos los tratados internacionales y leyes nacionales existentes miran nuestras conductas de una manera tradicional, Derecho sancionador ante conductas dañinas, pero también, desde una visión previsoriva. Y todo un conjunto de ciencias ayudan a completar la visión integradora, holística y paradigmática que supone el Derecho Ambiental.

Hace 45 años, Guillermo Cano definió: "La norma ambiental, en sentido estricto, está orientada al entorno como un conjunto global, tomando en cuenta los ecosistemas integralmente. La aplicación de tales principios al orden físico y social originó la necesidad de trasladarlos al campo jurídico y la de adoptar o reformular normas legales y nuevas estructuras administrativas para posibilitar su implementación".

Amílcar Moyano señaló claramente su fin: "Es resguardar el equilibrio dinámico en el que naturaleza y cultura existen. Nota caracterís-

tica de este derecho es la nueva visión de interdependencia con que se percibe y explica la vida, en un desarrollo sostenible sin comprometer el futuro y en consideración de las necesidades presentes".

En 1992, en Río, se reconocía al desarrollo sustentable como paradigma político-jurídico, y nació nuestra ley 5.961. Todo converge en un ambiente sano como derecho humano, fundamental y constitucional (artículos 41 y 43). Tenemos derecho a un ambiente sano, y también tenemos el deber de colaborar en su protección con comportamientos concurrentes. La reforma, generó una enorme transformación en el Derecho Ambiental, más fallos trascendentes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y otras leyes.

Nuestro actual Código Civil y Comercial supuso un reconocimiento constitucional de los derechos de cuarta generación. Así, la protección a la salud o al medio ambiente,



GENTILEZA

impone considerar supuestos de imposible recomposición, patentizando así la necesidad de un rol preventivo ante el daño. Se propicia un régimen expreso de prevención de daños. El Estado ha resignificado al ordenamiento privado, por la tutela de los bienes colectivos, al estipular que el ejercicio de los derechos individuales encuentra su límite cuando pueda afectarse a los derechos de incidencia colec-

tiva en general, y al ambiente en particular. Durante los últimos años se han producido leyes que van completando el plexo legal ambiental. Se amplía el aspecto regulatorio, el control previo. Y a la par conflictos en todo el país. Juzgados, fiscalías ambientales y peritos técnicos específicos tendrán protagonismo.

La Comisión de Derecho Ambiental del Colegio impulsa actividades de formación,

debate, y respuestas, con una mirada amplia, integradora y de progreso sostenible. Formarse es la primera medida para incursionar con un mínimo de garantías. Destacan en este sentido, dos novedades que se concretan en 2018, así la Especialización en Derecho y Administración Ambiental de la Universidad de Congreso y desde la Universidad Champagnat una Diplomatura en Energías Renovables.

Los avances han sido notables y muchos más vendrán. Es un tema en continua evolución a pesar de las contramarchas. Sí, se erige como un único límite por momentos infranqueable, su intrínseca conexión con lo económico, alrededor del cual, como es conocido, giran los intereses más influyentes.

La tutela del medio ambiente se ha convertido en una prioridad de carácter global, considerando que de eso depende, en primer lugar, el bienestar de las generaciones futuras.

LOSANDES PRESENTA

Creando lazos

Un proyecto socieducativo de Medios en la Educación y Los Andes para escuelas de gestión privadas.

Tu escuela puede ser parte: mele@losandes.com.ar



ME MEDIOS EN LA EDUCACIÓN

