**PROVINCIA del CHACO**

###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Seguridad



# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

*2015 –Año de las personas con discapacidad, por una sociedad inclusiva – Ley 7528.-*

Resistencia, 17 de Julio de 2015.-

**VISTO:**

La Disposición Técnico Registral N°10/2015, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 110 del Código Civil y Comercial establece que el derecho del comprador de un inmueble por boleto de compraventa de buena fe tiene prioridad sobre el derecho de terceros que hayan trabado medidas cautelares sobre el inmueble vendido si reúne los siguientes requisitos: 1) procede del titular registral; 2) el comprador abono el 25% del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; 3) boleto con fecha cierta; 4) la adquisición tiene publicidad registral o posesoria.

Que “la norma literalmente tomada no puede entenderse enderezada a establecer la inscripción de los boletos en algún Registro ya que de, en verdad no lo dice ni directa ni indirectamente, como si ocurre en otros supuestos en el mismo Código en los que se establece la publicidad registral como requisito de oponibilidad, o de efectos frente a terceros: calidad fiduciaria de los bienes transmitidos (art. 1684), readquisición del dominio perfecto (art. 1706), contrato de leasing inmobiliario (art. 1234), reglamento de propiedad horizontal (art. 2038) afectación a tiempo compartido (art. 2092) entre casos singulares y con independencia de la norma general contenida en los arts. 1892 y 1893)”. Felipe Villaro “*Los boletos de compraventa de inmuebles en el Código Civil y Comercial (art. 1170) y los Registros de la Propiedad”,* de próxima publicación, página 1.

“En el texto preparado por la comisión redactora de lo que fue el anteproyecto del hoy CC y C, hay una referencia a los boletos de compraventa previstos en los arts. 1170 y 1171. No obstante, esa referencia se reduce a consignar que “la doctrina y la jurisprudencia han expresado en numerosas ocasiones la necesidad de tutelar los derechos de los adquirentes de inmuebles, por instrumento privado. Por eso estimamos-agregan-que en este Anteproyecto no puedne faltar algunos textos referidos a este tema”, finalizando con la inserción de lo que después sería el texto del artículo 1170”. Y esos es todo, por lo que resulta muy clara la inexistencia de cualquier idea relativa a establecer la inscripción de boletos como regla general”. Villaro, ob. cit. pág. 2.

Que la ley 26994 que aprueba el Código Civil y Comercial, modificó el texto del art. 2 de la ley 17801, y reemplazó las referencias a los artículos 2505 y 335 del Código de Vélez Sársfield, sin modificar los incisos del artículo.

“De la lectura del precedente texto legal, reproducido íntegramente por el artículo 1.2. del Anexo II de la ley 26994, resulta –como resultó siempre desde su vigencia, que hay tres categorías de documentos inscribibles en los Registros de la Propiedad Inmueble, a saber: a) los referidos a los derechos reales; b) los referidos a medidas cautelares; c) los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. Y resulta también que los boletos de compraventa de inmuebles no encuadran en la primera, pues no transmiten, ni declaran ni modifican derechos reales inmobiliarios, ni en la segunda porque no son cautelares, lo cual es absolutamente obvio, pero podrían encuadrar en la tercera “si una ley nacional o provincial dispusiera su inscripción”, con lo cual volvemos al principio, es decir ¿puede deducirse de esa exigua referencia a la publicidad registral que el artículo 1170 inc. d) establece la inscripción de los boletos de compraventa? Es evidente por lo que dijimos en los apartados a) y b) que tal deducción es imposible en buena lógica, pero si así no fuera, habría que inventar además en qué lugar [[1]](#footnote-2) del folio real configurado por el artículo 14 de la ley 17801, se asentarían los boletos de compraventa, desde que las cuatro categorías fijadas por ese artículo en sus incisos no permiten, ni por analogía, pensar en su inscripción. En efecto, el inciso a) refiere a “las posteriores tansmisiones de dminio”, el inciso b) a “las hipotecas, demás derechos reales y limitaciones relacionadas con el dominio”, el inciso c) a las “cancelaciones y extinciones” y, por último, el inciso d) a la reserva de prioridad de los certificados. Es evidente que en ninguna de las cuatro caben los boletos de compraventa. Pero además de lo dicho también habría que inventar cuál es su régimen de oponibilidad e incompatibilidad con los demás documentos inscribibles, invención ésta que ni siquiera se hizo p ara los boletos de compraventa de la ley 14005, pues en este caso, ellos no se inscriben en el folio sino en un registro separado, pues en el folio sólo se asienta la afectación al régimen de la ley, el que sin duda implica una clara limitación a la disponibilidad del dominio”. Villaro, ob. cit. páginas 2 y 3.

Que esta Dirección hace suyas las parabras de Villaro, cuando expresa: “Está pues, fuera de discusión, para nosotros, que la referencia contenida en el art. 1170 inc. d) del CC y C a la “publicidad registral” sólo implica un equiparamiento de esta publicidad al requisito de la posesión, en los casos en que los boletos de compraventa estuvieren inscriptos en alguno de los registros organizados por leyes locales o en los que de aquí en adelante se organicen por otras leyes pero en registros especiales que no son los que establecen para inmuebles los arts. 10 a 14 de la ley 17801, en los cuales sólo se inscriben actos con trascendencia real. Y como es sabido, en el Código derogado y en el vigente, la promesa de venta no constituía ni constituye título al dominio (art. 1017 del CC y C), ni una limitación a su disponibilidad, fuera de los supuestos de la ley 14005, modificada por la ley 23266”. Villaro, ob. cit. página 3.

“No existe en el Código Civil, ni en ninguna ley nacional, disposición alguna que establezca la exigencia de la anotación de los boletos para que éstos produzcan algún efecto frente a terceros, fuera de los casos previstos en las leyes 14005, y 19724. Existen si, leyes provinciales que disponen la anotación de los boletos en los Registros, pero la XIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, las considera inconstitucionales, y que dichas anotaciones no producen efectos de oponibilidad a terceros”.[[2]](#footnote-3)

En idéntico sentido se expresa Ventura: “Aún cuando hemos establecido la regla general respecto a la registración de los boletos de compraventa sobre la base del inc c) del art. 2 que estamos analizando, corresponde remarcar una vez más que para que opere este dispositivo se hará menester que una ley sea nacional o provincial, prevea su anotación”.[[3]](#footnote-4)

“La inscripción de boletos siempre es una excepción al sistema de derechos reales y debe ser previsto por ley especial, que justifiquen su real necesidad, ya que portan derechos personales”. [[4]](#footnote-5)

En su comentario al art. 2 de la ley 17801, Marcelo López Mesa dice: “En el inciso c) la ley le otorga la posibilidad de publicitar derechos reales o personales establecidos por leyes nacionales o provinciales, que de otra manera, y de acuerdo con el texto de los incisos a) y b) no tendrían acceso al Registro de la Propiedad Inmueble”.[[5]](#footnote-6)

En esta línea de pensamiento se encuentran Scotti (h) [[6]](#footnote-7) y Carolina Ormaechea [[7]](#footnote-8) entre otros autores.

Que en la provincia del Chaco no existe a la fecha, una ley específica que ordene la anotación de boletos de compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble, como en otras provincias, tampoco el decreto reglamentario 306/69, lo establece, como sí lo determinan otras legislaciones provinciales reglamentarias de la ley 17801.

Que en virtud de lo arriba expuesto, esta Dirección decide cambiar el criterio tomado en la Disposición Técnico Registral señalada en el visto, dejándola sin efecto antes de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial.

Que en uso de las atribuciones conferidas por el

Art. 36 inc. d) del Dto. 306/69

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

# **D I S P O N E**

1. DEROGAR, la Disposición Técnica Registral N°10/2015, por las razones expuestas en los considerandos.
2. RECHAZAR, la anotación de boletos de compraventa, conforme lo dispuesto en los considerandos de la presente Disposición.
3. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº39/2015.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1. “lugar” en sentido físico y no-físico, o cartular o electrónico, si así se quiere , pues el resultado es igual. [↑](#footnote-ref-2)
2. STJ Santiago del Estero, 22/5/2008. “Stemberg Jorge Raúl s/Tercería de Mejor Derecho en autos: Aragón Elda c/Palomo Sixto D: s/Indemnización etc. Casación Laboral”, Infojus sum. Z0016125. [↑](#footnote-ref-3)
3. Gabriel B. Ventura. “Ley 17801, Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada-Anotada”. Primera edición. Editorial hamurabbi. Bs As. 2009, página 82 [↑](#footnote-ref-4)
4. Augusto Mariño Galasso. “*La mal pretendida inscripción del boleto de compraventa, que continúa siendo un derecho personal”.* Suplemento Especial- Código Civil y Comercial-Contratos en particular. Director Rubén Stiglitz. Editorial La Ley. Buenos Aires. Abril de 2015, página 37. [↑](#footnote-ref-5)
5. Marcelo López Mesa “*Sistema de Derecho Civil”;* Primera edición Editorial La Ley. Buenos Aires. 2012. Tomo V, página 5943 [↑](#footnote-ref-6)
6. Edgardo A. Scotti (h) “*Publicidad de las promesas de transmisión de dominio (boletos de compraventa)”.* ED 112-822. [↑](#footnote-ref-7)
7. Carolina Ormaechea en “*Código Civil Comentado”* Claudio Kiper (director), Primera edición Editorial Rubinzal Culzoni. Buenos Aires, 2004, Tomo III, página 642. [↑](#footnote-ref-8)