

COMUNICADO DE PRENSA.

Sólo la escritura te hace dueño.

Queremos hacerle saber a la sociedad las verdaderas diferencias entre un simple contrato o boleto de compraventa y la escritura, que es el instrumento público imprescindible para adquirir la propiedad de un inmueble.

El boleto de compraventa es un instrumento privado, que tiene lugar sólo entre las partes del contrato, sin intervención del estado, mientras que la escritura es un instrumento público, en que el estado brinda determinadas garantías a través de la intervención del escribano, que es el único profesional del derecho facultado para brindar fe pública, es decir, la fe del estado, la creencia de que lo que se relata en el documento es lo que efectivamente pasó. De otro modo, todo es discutible, hasta el más preciado de los derechos contenidos en el contrato.

El boleto de compraventa no asegura que el comprador adquiera finalmente la propiedad. Innumerables son los juicios por incumplimientos en boletos de compraventas, los cuales muchas veces culminan con la imposibilidad de escriturar, ya sea porque quien firmó el boleto no era en verdad el dueño, o porque no se encontraba en condiciones de transmitir el inmueble, tanto por inconvenientes respecto de su persona como de sus bienes.

Esto no ocurre con la escritura, ya que la intervención del escribano garantiza que los inconvenientes que pueden surgir en un boleto, estén superados. El escribano verifica que quien transmitió lo haya hecho correctamente, por un plazo no menor a 20 años (estudio de títulos); constata que no existan impedimentos para transmitir (sea en virtud de la persona o de los bienes); redacta el instrumento en términos técnicos que evitan diferencias de interpretación; se asegura de que no subsistan deudas de impuestos, y retiene los que corresponda tributar por el acto; el escribano asesora a las partes para el logro de lo que buscan; y finalmente, produce por resultado un título apto para hacer valer los derechos, asegurando al comprador que va a ser el dueño indiscutido de lo comprado.

El boleto de compraventa (que puede o no existir) es un compromiso de las partes a transmitir el bien en determinadas condiciones, pero no hace a la transmisión misma. Asimismo, y en caso de muerte del titular de dominio cuando se haya otorgado la escritura de dominio, la sucesión del mismo se torna imprescindible para transmitir sus derechos como propietario a los herederos, lo que no ocurre de la misma forma en caso de sólo contar con un Boleto.

Que el decreto 962/2018 permita ahora inscribir un boleto de compraventa en el registro de la propiedad inmueble puede ser bienvenido, pero no significa que el comprador pase a ser dueño del inmueble, sino solamente que se publicita a través del Registro de la Propiedad la existencia de ese acuerdo de partes, de ese compromiso a, en un futuro, suscribir la escritura, para recién en ese momento convertirse, el comprador, en dueño.

Asimismo el Decreto pretende reemplazar la firma escrita por la firma digital, que es la utilizada para el sistema de Trámites a Distancia, en pos del supuesto beneficio de una baja de costos. Sucede que, más allá de la seguridad que pueda reconocerse o no a estos sistemas, la realidad indiscutible es que hay certeza en cuanto a qué firma digital se usó, cuándo y hasta dónde, pero no la hay respecto de quién la usó, y menos aún respecto de si quién la usó entendió lo que hacía y sus efectos.

Cabe recordar que la firma digital es sólo una herramienta informática, que en ningún modo reemplaza la seguridad jurídica que implica la intervención del notario.

Se genera confusión en la sociedad pretendiendo darle al compromiso de compra un efecto que no tiene.

Sólo la escritura pública produce el efecto de transformar en dueño al comprador.

Not. José Alejandro Aguilar.

Presidente Consejo Federal del Notariado Argentino.