



DOCTRINA

EL “BOLETO PROVISIONAL” DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA¹

JULIO E MARTÍNEZ PERRI

Las modalidades impuestas por el ritmo actual de vida, unidas a una serie de circunstancias a que nos referiremos más adelante, entre otras, como hace notar Messineo², que “el consentimiento (y el contrato) casi nunca se forman instantáneamente. En especial cuando presentan un interés económico relevante le preceden “tratos” (o negociaciones), es decir, lo que en el lenguaje corriente se llama “contratar” que, sin embargo, no es actividad “contractual” sino una actividad dirigida a realizar, posiblemente, “el contrato...”, dan nacimiento a convenciones previas, algunas que no pasan de simples actos preparatorios, entre las que estarían incluidas las que señala el autor citado, y otras, que llegan a instrumentarse, pero no como el contrato definitivo, sino mediante la forma que ha dado en llamarse precontratos, ante contratos, contratos provisionales, opciones, etcétera, dentro de cuya especie se ubica el “boleto provisional de compraventa inmobiliaria.

Aun cuando nuestro deseo es circunscribirnos al estudio del “boleto provisional”, no podemos dejar de entrar en el del género en que se agrupan todos estos contratos de características tan similares.

La tarea no resulta fácil. En efecto, la heterogeneidad de las operaciones que instrumentan y que generalmente corresponden a contratos de concepción moderna ,escasamente legislados; la gran similitud de sus características; las dispares opiniones de los tratadistas que van desde quienes consideran que son actos jurídicos con plena eficiencia legal hasta los que sostienen que no se trata de “contratos independientes” en los términos de los artículos 1137 y concordantes del código civil, y la vacilante y escasa jurisprudencia, evidentemente, conspiran para que puedan llegar a fijarse normas de

¹ El contrato a que nos referimos en este trabajo es el común y deficiente llamado “boleto provisorio”,

² Francesco Messineo, “Doctrina general del contrato”. Traducción española de la 3ª edición. Ediciones Jurídicas Europa América , Buenos Aires, 1952. Tomo I, página 308.



interpretación, más o menos, uniformes.

Respecto a las dificultades apuntadas, resulta muy gráfica la acotación de Ossorio³ cuando dice: “Debo confesar que la distinción entre contrato provisorio, contrato preliminar, precontrato y derecho formador es tan alambicada que no consigo desenredarla”. Para continuar: “Y todavía, en esta fauna en las actuaciones previas al contrato definitivo, ha aparecido un nuevo ejemplar, el antecontrato, que estudian algunos autores modernos”, e igualmente ilustrativa la de Puig Brutau⁴ al señalar: “Como en tantas otras materias del Derecho Civil, también en ésta contribuye a sembrar cierta confusión el problema de distinguir entre la cuestión de hecho y de derecho. Para expresarlo de otra manera: es fácil señalar una diferencia de conceptos entre un precontrato y el contrato verdaderamente proyectado; pero ofrece mucha más dificultad determinar exactamente en cada caso qué hechos corresponden a uno y otro concepto...”

En lugar de proceder a un juicio automático, se ofrece al juzgador la necesidad de entrar al examen detenido del caso para calificarlo según los efectos prácticos, verdaderamente queridos por las partes interesadas. Y resulta más provechoso para la solución de los conflictos conocer las causas que verdaderamente los motivan (por ejemplo, un documento privado mal redactado) que incurrir en la descripción de vagas doctrinas generales o entrar en la bizantina disputa de si cabe un contrato que obligue a celebrar otro contrato...”, para continuar más adelante (fs. 17), al volver sobre el tema: “Repetimos que, sin duda, es posible establecer una neta distinción entre los conceptos que acabamos de enumerar, pero que lo difícil, en muchos casos, es determinar los hechos que corresponden a una y otra situación. A una neta diferenciación entre los conceptos no acompaña una distinción clara ni fácil a la hora de tener que señalar los hechos que a cada uno corresponden. En varias ocasiones hemos señalado que el principal error en que incurre la jurisprudencia de conceptos consiste en que una misma expresión y doctrina pretende ser unitaria a pesar de englobar situaciones diferentes”.

³ Ángel Ossorio. “El contrato de opción”. 2ª edición. Méjico Uteba, pág. 49.

⁴ José Puig Brutau. “Fundamento del Derecho Civil. Bosch. Casa Editorial. Barcelona, 1956. Tomo, vol., pág. 8.



No obstante los inconvenientes señalados, estudiaremos la cuestión a la luz de la doctrina y de la jurisprudencia de autores y tribunales, nacionales y extranjeros.

I. Su Naturaleza

Para poder determinar la naturaleza del “boleto provisional” trataremos, siguiendo al eminente Von Ihering, de diagnosticar los caracteres del contrato” a fin de individualizarlo.

Creemos que, en términos generales, pueden aglomerarse en tres grupos, las situaciones que le dan nacimiento: a) Cuando las partes han llegado a un total acuerdo sobre las bases en que se celebrará la compraventa (precio-cosa-consentimiento), pero por razones que no hacen al contrato en sí, resuelven subordinar la conclusión del negocio a la firma del boleto definitivo; b) Cuando las partes, completamente de acuerdo sobre las condiciones del negocio, se ven constreñidas a demorar la firma del boleto definitivo por razones ajenas a su voluntad; v.g. la falta material de tiempo para su confección, tal como ocurre en la venta de lotes en remate, y c) Cuando alguna de las partes o el intermediario, ante la escasa diferencia existente entre oferta y demanda, lo utilizan como medio para asegurarse que la otra parte, o en su caso los interesados, mantendrán las condiciones ofrecidas durante un lapso determinado, en cuyo transcurso confían en concluir definitivamente la operación.

En realidad entendemos que sólo, en el primero de los supuestos el Instrumento Que se otorga es un verdadero “boleto provisional”, ya que los casos individualizados en el punto “b”, las operaciones han quedado definitivamente terminadas por el mutuo consentimiento de los contratantes, y en los señalados en el punto “c”, la documentación debe ser examinada y estudiada prolijamente, puesto que, bajo la denominación de “boleto provisional”, llegan a concretarse infinidad de contratos que si bien presentan cierta similitud con el mismo, no revisten su carácter.

Es entonces, bajo ese aspecto, el señalado en el punto “a”, que procederemos a estudiarlo.



II. Su Tratamiento Legislativo

Dijimos anteriormente que, en particular, el “boleto provisional” no ha sido legislado (por lo menos no hemos encontrado en nuestro estudio ninguna referencia al respecto), aplicándosele, en consecuencia, .normas generales de derecho o destinadas a contratos con los que presenta analogías.

Nuestro Código no sólo no constituye una excepción a esa regla, sino que, además, carece de disposiciones referidas a las promesas de venta. En efecto, como lo señala Pizarro⁵, su autor suprimió en el texto del proyecto posteriormente convertido en ley, el artículo contenido en el primer borrador, cuyo contenido era el siguiente: “La promesa de vender una cosa por un precio determinado equivale a una venta actual cuando ha sido aceptada con una promesa recíproca de comprar, aunque se indicase un tiempo para recibirla; si la oferta de venta fuese sobre un inmueble, para que ella valga como compra actual debe ser hecha en escritura pública. El tiempo para realizarla no puede pasar de un año si es que no se refiere a un suceso futuro”.

El código de Chile se refiere a la promesa en su artículo 1554, cuyo tenor es el siguiente: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1º) Que la promesa conste por escrito. 2º) que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces. 3º) Que la promesa contenga un plazo de condición que fije la época de la celebración del contrato. 4º) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias, habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”. A su vez, el artículo 1553 dice: “Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya: 1º) Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido. 2º) Que se lo autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor. 3º) Que el

⁵ Néstor Pizarro. “Anotaciones de la compraventa en el código civil argentino”. Imprenta de la Universidad de Córdoba, 1945. pág. 12.



deudor le indemnice de les perjuicios resultantes de la Infracción del contrato”.

Sánchez Velazco⁶, tratadista al que en extenso nos referiremos más adelante en este trabajo, cita, como refiriéndose a la cuestión que nos ocupa, las siguientes legislaciones: la soviética, de la que transcribe el apartado b) del artículo 182 del código civil, que reza: “Que si el que ha participado de una promesa de venta elude la conclusión del contrato, el tribunal, teniendo en cuenta las cláusulas particulares de la promesa de venta, puede declara, perfeccionado el contrato de compraventa, con las consecuencias que la ley establece para el caso de incumplimiento del obligado”; la portuguesa, de cuyo código toma el artículo 1548, que, refiriéndose a la promesa recíproca de comprar y vender, dice: “Que cuando en ella existe determinación del precio y designación de la cosa, constituye una convención de prestación de hecho sometida a las reglas generales de los contratos, con las circunstancias de que si se dieron arras, las pierde quien las entregó o bien han de restituirse dobladas por quien las ha recibido”; la brasileña, de cuyo artículo 1694 extrae la siguiente frase: “Que las arras entregadas a título de compromiso por uno de los contratantes crean la presunción de un acuerdo definitivo y hacen obligatorio el contrato”; para luego afirmar, con respeto a la alemana, que nada dice su código civil, cuerpo en cuya exposición de motivos se declara expresamente que no se hizo objeto de una reglamentación al precontrato por considerarlo innecesario; en cambio, se refiere al problema el párrafo 894 de la Ley de Introducción al Código Procesal Civil del 30 de enero de 1877, que transcribe conforme al tenor siguiente: “Si el deudor hubiere sido condenado a la emisión de una declaración de voluntad, ésta se considerará emitida al ser firme la sentencia. Si la declaración de voluntad dependiese de la realización de una contraprestación el efecto indicado se producirá con la concesión, conforme a los párrafos 726 y 730 de la cláusula ejecutiva de la sentencia”; finaliza expresando: “Las únicas legislaciones que de una manera expresa han admitido la «promesa de contrato» son el código civil austríaco de 1811, que lo legisla de una forma bastante completa, sin que haya sufrido modificación en la revisión efectuada en los años 1915 y 1916, y el código federal de las

⁶ Hipólito Sánchez Velazco. “Anales de la Academia Matritense del Notariado”. Instituto Editorial Reuss. Madrid. 1952, tomo VI, pág. 500.



obligaciones suizo, que en su artículo 22 dispone «que la obligación de celebrar una convención futura puede asumirse contractualmente».”

Por último, la legislación francesa, que evidentemente es la que mayor influencia ha ejercido sobre nuestro Codificador, consagra un solo artículo a la promesa de venta, el 1589, que la equipara a una compraventa “cuando existe el consentimiento recíproco de las dos partes contratantes en cuanto a la cosa y al precio”.

III. Doctrina

Como hemos expresado anteriormente, la opinión de los tratadistas dista mucho de mostrar aceptable uniformidad.

Morello⁷, expositor de innegable versación en la materia, entiende que deben distinguirse dos situaciones que originan el “boleto provisorio”: I) Cuando no existe ninguna razón para que las partes tengan que subordinar la conclusión y eficacia del contrato a la firma del boleta definitivo y, sin embargo, lo hacen, en cuyos supuestos se trata de “precontratos” o “antecontratos” y, en consecuencia, “no hay compraventa firme sino una promesa que sólo se consolidará a través de una posterior manifestación de voluntad, de un nuevo negocio jurídico, acto éste que, si bien aprehenderá los elementos básicos tenidos en cuenta en el primero -consentimiento, cosa, precio- requiere, evidentemente, una declaración de voluntad, común, expresa, destinada a crear el contrato -no la promesa- de compraventa”, y II) Cuando la necesidad de ultimar los detalles y modalidades definitivos de la operación, obliga a las partes a suscribir el “boleto provisorio” en el que se perfile lo sustancial del negocio, estimando que, en estos supuestos, “subsanados los inconvenientes que habían imposibilitado la contratación definitiva, será necesario llevar a cabo el acto jurídico posterior: la compraventa”.

Para Castán Tobeñas⁸ el “boleto provisorio” pertenece al género de los “contratos preliminares” o “precontratos”, a los que define como “la

⁷ Augusto M. Morello, “El boleta de compraventa inmobiliaria”. Editorial platense, 1963, página 94.

⁸ José Castán Tobeñas. “Derecho civil español común y foral”. 7ª edición. Madrid, 1953, t. IV, pág. 89)” “Derecho civil. 3ª edición. Instituto Editorial Reuss. Madrid, 1941, t. II, pág. 107.



convención por la cual dos o más personas se comprometen a hacer efectivo, en tiempo futuro, un determinado contrato que por el momento no se quiere o no se puede estipular”, o más sencillamente, “el contrato perfecto y obligatorio que tiene por fin asegurar la celebración de un determinado contrato futuro”.

Igual ubicación, dentro de los “precontratos”, les corresponde en opinión de Enneccerus⁹, ateniéndonos a la forma en que de los mismos se expresa: “Contrato por el que se asume la obligación de concluir otro contrato obligatorio (el contrato principal)”, y para José Alguer que, al concordar la traducción española del tratado del civilista alemán precedentemente nombrado (obra y página citadas, nota IV), lo individualiza como “el contrato por el cual se asume la obligación de otorgar otro contrato y que la técnica alemana denomina precontrato (vorvertrag)”.

De Diego¹⁰ opina al respecto: “Ocurre con frecuencia que, dispuestas las partes contratantes a concluir un determinado contrato, no quieren, sin embargo, obligarse por el momento en él y difieren para otro tiempo no ya la ejecución del contrato, sino la conclusión del mismo contrato; no contraen el contrato en cuestión, sino que se obligan a contraerlo. La promesa, entonces, carece de fin económico propio y sólo es un medio de asegurar la celebración futura de otro contrato. Mas como en tal caso hay acuerdo de voluntades, consentimiento, objeto y causa, hay verdadero contrato, bien que sea un contrato sui generis especial, cuyo objeto es el compromiso de celebrar un futuro contrato. No es lo mismo vender que prometer vender, prestar dinero que prometer prestarlo, casarse que prometer casarse. En todas esas hipótesis, la promesa constituye una unidad independiente, digna de estudio en sí misma, y representa como un estado intermedio entre los tratos, tanteos y ofertas que preceden a la celebración del contrato y el contrato definitivo y principal que se celebra... Es una forma que se ofrece para asegurar la conclusión de un contrato posterior; su formación, por lo tanto, es preparatoria y de garantía o aseguración. Como consecuencia podemos afirmar que es un

⁹ Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolf. “Tratado de derecho civil”. 2ª edición en español. Bosch Casa editorial. Tomo 1º, vol. 2º. pág. 170 y nota IV, N° 1.

¹⁰ Felipe Clemente de Diego. “Instituciones de derecho civil español”, t. II, pág. 125.



contrato preparatorio, de garantía e innominado, cuyo fin consiste en la celebración de otro contrato. Su nombre es el de contrato preliminar o preparatorio (vorvertrag), pactum preparatorium de contrahendo de ineundo contractu”.

Para Roca Sastre¹¹, que define al “precontrato” como “un contrato reparatorio consensual, bilateral y atípico o general, en virtud del cual las partes sientan las líneas básicas de un contrato específico y contraen la obligación de desenvolverlas o desarrollarlas en el futuro a fin de que aquel último quede, en definitiva, completo y concluso”, el “boleto provisorio” Estaría comprendido dentro de dicha categoría.

Quedaría incluido entre los que se denominan “contratos preliminares”, que, según sostiene, son contratos comunes no obstante constituir un aspecto del fenómeno de la formación progresiva del contrato, para Messineo¹², que afirma: “En principio, el contrato, precontrato o pactum de contrahendo, o pactum de ineundo contractu y más conocido por los prácticos bajo el nombre de compromiso puede preceder a la formación de cualquier tipo de contrato: consensual o real..., pero su aplicación más frecuente se encuentra a propósito de los contratos traslativos de propiedad o constitutivos de otros derechos reales (en general, todos los derechos reales sobre una cosa ajena) o traslativos de los mismos...”, para seguir más adelante: “Desde el punto de vista jurídico, el efecto del preliminar -también cuando preceda a un contrato definitivo del que derive una obligación de entregar (y no de hacer)- es siempre el de dar lugar a una obligación de hacer, o sea, de prestarse a la estipulación del futuro contrato definitivo, esto es, a desarrollar una actividad determinada, por lo que el contrato preliminar no puede -por definición- ser traslativo constitutivo de derechos. El cumplimiento del preliminar consiste, pues, en prestarse a la estipulación del contrato definitivo (la llamada obligación de contratar)”.

Spota¹³, al referirse específicamente al tema en examen, expresa: “Debe

¹¹ Roca Sastre. “Estudios de derecho privado”. Madrid, 1948, t. I, pág. 324.

¹² Francesco Messineo. Obra citada, t. I., páginas 353/354.

¹³ Alberto G. Spota. “Contratos en el derecho civil”, Ediciones Esnaola. Buenos Aires, 1965. Tomo III, pág. 7.



incluirse entre los contratos preliminares los denominados «boletos provisionales» (o, en léxico incorrecto, «boletos provisorios»), siempre que de ellos emanen obligaciones de celebrar el ulterior contrato de cumplimiento (o aún, el subsiguiente «boleto definitivo» y el posterior contrato de cumplimiento en el cual se cumpla el requisito de forma, se verifique la tradición, se pague el precio). Toda esto, no obstante que el cumplimiento de las obligaciones del denominado boleto provisional dependerá del advenimiento de una condición y no de un término.”

Sin embargo, como lo hicimos notar al comienzo de este trabajo, no todos los tratadistas están conformes en acordar a las convenciones que, según se ha podido observar, bajo distintas denominaciones (precontratos, antecontratos, contratos preliminares, preparatorios, etc.) obligan a las partes a la celebración de un nuevo contrato (el definitivo), el carácter de contratos independientes.

Puig Brutau¹⁴ enseña: “Nosotros consideramos inaceptable concebir el precontrato como un acto generador de una obligación que exige la elebración de otro contrato, es decir, de otro acto generador de otra obligación, No debe tratarse de proceder a una nueva prestación del consentimiento, pues lo que ya se ha querido al disponer adecuadamente los medios, es lo mismo que se quiere al ser posible concretar los fines.

No se habrá preparado la prestación del consentimiento sino la ejecución de lo consentido. La actividad que pueda mediar entre la perfección del llamado precontrato y la efectiva ejecución del contrato preparado, ha de consistir en algo diferente de la reiterada prestación del consentimiento o declaración de voluntad. Si se hubiese dispuesto que mediara la efectiva reiteración del consentimiento, podría darse el caso de que la interpretación descubierta la verdadera concesión de un “ius poenitendí” más o menos encubierto y condicionado”.

Sánchez Velazco¹⁵, en una erudita conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado, luego de referirse a dos textos del Digesto,

¹⁴ José Puig Brutau. Obra citada. Tomo II, vol. 20, pág. 19.

¹⁵ Hipólito Sánchez Velazco. Obra cit, página 192 y siguientes.



el D. 45-1-62, de Paulo, y el D. 12-120, de Juliano, en cuya interpretación por los glosadores encuentra el “punto de partida para trasplantar al derecho moderno el llamado pactum de contrahendum, antecedente próximo a la promesa de contrato...”, señala, apoyando la tendencia de la autonomía del precontrato, entre otros autores, a Coviello (“Contrati Preliminari”, en Enciclopedia Jurídica Italiana); Leduc (“Les avant-contrat”, tesis, París, 1909); Gabba (“Nuove Questione di Diritto Civile”): Bonelli (Riv. de Diritto Comm. 190-1): Ancoli (Riv. di Diritto Civile, 1909); Bara i (Leggi, 1905) y Moro Ledesma (Rev. Crit. de D. Inmobiliaria, 1934), para finalizar, luego de recoger la opinión de otros juristas sostenedores de esa tendencia y de algunos que se muestran partidarios de la tesis contraria, es decir, de la que descarta al precontrato como contrato independiente, abrazando esta última posición basado, entre otros, en los siguientes argumentos: a) Por que en la práctica es inútil ya que dice: “Si las partes que tienen concertado un contrato, por las razones que sean del caso, no quieren celebrarlo o no pueden en un momento determinado, y para garantía de las futuras obligaciones estipulan un pre contrato, ya se ha visto la trascendencia jurídica que le concede la posición jurisprudencial y la inutilidad de la garantía. Si en un contrato de promesa bilateral de compra y venta cualquiera de los contratantes, maliciosamente, incumple su obligación, el otro no podrá exigirle más que la indemnización de perjuicios y todos sabemos cuál es el criterio de los tribunales cuando se trata de una indemnización, y si ésta versa sobre un lucro cesante, como en la inmensa mayoría de los casos sucedería, aquí ya el juzgador es más estricto, (le donde se deduce que para los contratantes la promesa de contrato no supone más garantía que la seguridad de obtener una sentencia condenatoria de daños y perjuicios, pero con un contenido casi ilusorio, porque cuando en trámite de ejecución de sentencia tratase la parte a cuya favor se dicte ésta probar esta ganancia dejada de adquirir, se encontraría con la dificultad insuperable de probar la existencia de estos daños y un comercio jurídico apoyado en un concepto de tan limitados alcances no podría subsistir”; b) En que sus finalidades pueden obtenerse por otros medios. A este respecto, expresando adherirse a la escuela de los juristas prácticos y basado en la frase de Danza: “La vida no está al servicio de los conceptos, sino éstos al servicio de la vida.



Hay que atenerse, no a lo que ordena la lógica, sino a lo que exija la vida, la sociedad, el sentido jurídico, lo mismo cuando sea necesario según la lógica que cuando sea lógicamente imposible”, considera que, desechándose el concepto del precontrato, se conseguiría: “1º) Eliminar a los estudiosos del Derecho de un alimento de difícil digestión; 2º) No dar a los contratantes un arma que, si bien en el momento de contratar parece inofensiva, porque en esos momento si hay acuerdo de voluntades todo se ve fácil, puede ser el día de mañana, el motivo de una contienda judicial, de la que, en último término, seremos responsables”.

Por ello piensa que pueden conseguirse los mismos resultados suscribiéndose el contrato definitivo sujeto a figuras menos complicadas, como ser, la condición suspensiva o la condición resolutoria.

Borda¹⁶, luego de señalar que existen tres teorías acerca de los efectos que producen los boletos provisionales, según los cuales, conforme a la primera, “serían un simple proyecto de contrato, que hasta la firma del boleto definitivo permiten a cualquiera de las partes arrepentirse sin lugar a indemnización alguna, salvo que lo contrario resultare de los términos claros del contrato”; según la segunda: “El boleto provisional sólo da lugar a una acción para reclamar el otorgamiento del boleto definitivo”, y de acuerdo a la tercera: “La calificación de provisional contenida en el boleto no obsta a que la compraventa deba considerarse concluida y definitiva, siempre que estén reunidos los requisitos de precio y cosa determinada”; adhiere a la última solución basándose en que el acuerdo de voluntades se ha prestado en los términos del artículo 1137 del código civil y que están reunidos los elementos esenciales de la compraventa (precio, cosa y consenso).

Considera que la aplicación de la segunda de las tesis señaladas con anterioridad, obliga, en su caso a la tramitación de dos juicios: uno: para obtener la firma del boleto definitivo, y otro, para llegar a la escrituración lo que resulta inútil y antieconómico. Asimismo, descarta la posibilidad de que

¹⁶ Guillermo A. Borda. “Tratado de derecho civil argentino. Contratos”. Editorial Perrot. Buenos Aires, 1961. Tomo 1”, página 340.



el término “provisorio” conceda a las partes el derecho recíproco de rescindir la operación antes de la firma del boleto definitivo, como resultaría de la aplicación de la primera tesis, pues entiende que al suscribir tales boletos las partes creen obligarse definitivamente a comprar y a vender como que están de acuerdo sobre todas las condiciones del contrato.

No obstante, finaliza su exposición en estos términos: “Pensemos, por tanto, que el boleto provisorio permite exigir directamente la escrituración a menos que las partes hayan atribuido expresamente a esa cláusula el carácter de condición resolutoria; puede haber para ello serias razones tal como sería, por ejemplo, la lógica exigencia del vendedor de obtener un refuerzo de seña cuando en el momento de suscribir el acuerdo el comprador no haya estado en condiciones de satisfacer la cantidad habitual en estas operaciones. En tal caso, habrá que estar, naturalmente, a lo que resulta de la voluntad así manifestada”.

También Lezana¹⁷, al comentar el fallo de la Cámara Civil de la Capital Federal, Sala “A”, en los autos caratulados: “Ramio Francisco José c/ Breccia, Guillermo”, se muestra partidario de reconocer al “boleto provisorio” el carácter de contrato de compraventa, cuando existe consentimiento respecto de la cosa y del precio. Estima que, al “boleto provisorio” que llena tales requisitos, le son aplicables las normas contenidas en el artículo 1185 del código civil y que en lo referente al “cumplimiento” del contrato, en consideración al artículo 1184 del mismo cuerpo legal, se encuentra en idéntica situación que el boleto definitivo, acotando: “Me parece que hubiese sido un rodeo inútil exigir al comprador que demandara primero el otorgamiento de un «boleto definitivo» y que recién entonces se le reconociera el derecho de demandar la escrituración, como sería el que, una vez otorgado ese boleto definitivo se le exigiera que lo elevara a escritura pública para que el contrato revistiera la forma que exige el artículo 1184 y recién se le acordara el derecho de reclamar su cumplimiento, es decir, el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y la tradición. Con relación al contrato, el boleto de venta de bienes raíces es siempre «provisorio», pues

¹⁷ Julio L. Lezana. “El valor de los boletos «provisorios» de venta “J. A., 1960. Tomo IV”, páginas 83 y siguientes



falta cumplir las solemnidades que la ley establece, de modo que, con el criterio de la mayoría del tribunal, cuando se haya convenido que se otorgará posteriormente la escritura, podrían las partes eludir su cumplimiento, sosteniendo que el contrato no estaba «concluido».”

IV. Jurisprudencia

Además del fallo Que comenta el Dr. Lezana y al que nos hemos referido anteriormente, nuestros tribunales han tenido la oportunidad en expedirse sobre el alcance de las disposiciones contenidas en los “boletos provisorios” en otras ocasiones.

En efecto. La Cámara Civil Primera de la Capital, en ocasión de decidir la apelación planteada en los autos caratulados: “Brondi, Antonio Manuel c/Savi Terenzio” (J. A. año 1949, tomo II, pág. 65), estableció la siguiente doctrina: “Si se estipuló que el boleto de compraventa que se suscribía, estableciendo todos los elementos constitutivos de las obligaciones contraídas, era provisorio y que el definitivo debía suscribirse dentro de un plazo que también se establecía, la falta de otorgamiento de este último hace que la compraventa a que se refiere el provisorio sea inexistente. En consecuencia, no procede la demanda de escrituración interpuesta por el comprador, debiendo el vendedor restituirle las sumas percibidas en virtud de aquel boleto”.

Se trataba de la demanda iniciada por un comprador que había suscripto un boleto en el que, si bien se convenían todas las condiciones en que se realizaría la operación, se establecía que tenía el carácter de provisorio hasta tanto se firmara, en el término de ocho días, el definitivo. Vencido el plazo referido sin firmarse el boleto definitivo, el vendedor envió al comprador un telegrama colacionado dejando sin efecto la venta, contestándole el destinatario rechazando sus términos y exigiendo la escrituración del bien,

Finalizadas las tramitaciones respectivas, el juez entendió que las discrepancias a resolver se circunscribían a las siguientes: a) Si la cláusula pertinente del boleto provisorio estableció un plazo resolutorio o si se pactó la ley comisorio, y b) Si la cantidad entregada al firmarse el documento tenía o no



el carácter de seña.

Con respecto a la primer cuestión, entendió que al no surgir del documento que sirvió de base para iniciar la acción, la certidumbre de que se hubiese pactado que el vencimiento del plazo fijado para la firma del boleto definitivo, produciría la extinción de los derechos y obligaciones surgidas del mismo, como tampoco que se hubiese establecido el pacto comisorio expreso, el derecho de las partes sólo alcanzaba a exigir el cumplimiento del contrato conforme a lo dispuesto por el artículo 1204 del código civil.

En cuanto al carácter que revestía la suma entregada por el comprador, dijo el juzgador que, teniendo en cuenta que los contratos se celebran para ser cumplidos, debe entenderse que lo ha sido a cuenta del precio de la operación.

Hizo luego, el magistrado, mérito a que el contrato suscripto contenía todos los elementos de manifestación de voluntad tendientes a la realización concluyente del mismo; cosa, precio, plazo, condiciones relativas a la transferencia y designación del escribano para la escrituración, con el agregado de una suma de dinero a cuenta de la prestación debida por el comprador y, en consecuencia, ninguna misión vendría a desempeñar el “boleto definitivo”, todo lo cual movió a condenar al vendedor a otorgar la escritura del bien bajo apercibimiento de resolverse la obligación en el pago de daños y perjuicios.

Apelado el fallo, el doctor González, camarista al que tocó votar en primer término, manifestó que, si bien el instrumento en que se fundamentaba la acción contenía todos los elementos de la manifestación de las voluntades de las partes y que las convenciones se hacen para ser cumplidas, resultaba también evidente que el consentimiento se había condicionado a una modalidad esencial que no cumplida en la forma convenida por los contratantes hacía inexistente el acuerdo al que habían dado el carácter de provisorio, pues el definitivo previsto sería el que determinaría la obligación de hacer prescripta por los artículos 1185 y 1187 del código civil. Para ello, recordó la enseñanza de Lafaille: “Ninguna manifestación de voluntad, destinada a producir un efecto en derecho, se realiza sin propósito determinado”, y siendo principio común a todos los contratos bilaterales, que una de las partes



no puede pedir su cumplimiento si no prueba ella haberlo cumplido u ofreciese cumplirlo, no se comprende cómo puede prescindirse de la cláusula que exige la confección del boleto definitivo y que se vincula con el consentimiento mismo de los contratantes, para llegar al acuerdo que traduce el boleto provisorio. Sostuvo luego que dicha cláusula constituía una regla a la que las partes debían someterse como a la ley misma (artículo 1197 del código civil) y su falta de cumplimiento en el término establecido determinó el final de la obligación y derecho del vendedor y comprador, por participar del carácter de un plazo resolutorio cierto.

Por éstas y otras consideraciones y basado en lo dispuesto por el artículo 1145 in fine del código civil, votó por el rechazo de la demanda que perseguía la escrituración, obligando al vencedor a restituir al accionante la suma recibida. A este voto se adhirieron los restantes camaristas doctores Barraquero y Garriga.

Correspondió, posteriormente, a la Sala “A” de la misma Cámara, expedirse sobre la materia de los ya citados autos “Ramírez Francisco José contra Breccía Guillermo” (J. A., año 1960, tomo IV, págs. 83 y siguientes), sentando la siguiente doctrina: 1º) No confieren acción para exigir el cumplimiento de lo pactado los boletos provisorios de compraventa que estipulan que se otorgará, dentro del plazo dado, otro definitivo que no se firmó. 2º) El boleto provisorio no comporta un contrato concluido en los términos del artículo 1185 del código civil y, por lo tanto, no acuerda derecho a exigir la escrituración. 3º) La inserción de una cláusula en el boleto provisorio acerca de la necesidad de suscribir a breve plazo el definitivo, importa conferir a las partes la facultad de arrepentirse y desistir de lo convenido.

Se trataba de una demanda promovida por el cesionario del adquirente mediante boleto, una de cuyas cláusulas establecía: “Debiendo pasar el comprador, en el término de 10 días por mi escritorio, a retirar el boleto definitivo”.

Considerando la frase apuntada una condición suspensiva, ante su incumplimiento, basándose en lo dispuesto por el artículo 548 del código civil, la juzgadora rechazó la demanda por entender que en tal situación el actor



carecía del título necesario.

Pasadas las actuaciones a la Cámara, al concederse la apelación articulada por el vencido, correspondió expedirse, en primer término, al doctor Guillermo Borda, que al fundamentar su voto con respecto a la cuestión que específicamente estudiamos, entre otras cosas dijo: “Tampoco comparto la opinión del juez en cuanto sostiene que la circunstancia de no haberse otorgado el boleto definitivo en el término de 10 días a contar de la fecha del boleto provisorio, hizo caducar los derechos del comprador. Creo, en efecto, que la obligación impuesta al comprador, de pasar en el término de 10 días por el escritorio del comisionista para retirar el boleto definitivo, en modo alguno importa una condición resolutoria. Esta conclusión resulta clara por la circunstancia de haberse testado en el instrumento la siguiente frase impresa: «Caso contrario, esta venta quedará sin efecto y sin valor alguno, perdiendo la seña». Ello indica claramente que esa obligación impuesta al comprador no tenía, de ninguna manera, el carácter de una condición resolutoria. Cuanto más, daba derecho al vendedor a exigir su cumplimiento, para lo cual era indispensable la constitución en mora del comprador que, en el caso, no existió”. y más adelante continuó: “Es posible que las circunstancias peculiares del caso indiquen que el otorgamiento del boleto definitivo es una verdadera condición resolutoria del contrato provisorio, pero ésta es una conclusión a la que sólo podrá llegarse en casos muy peculiares, porque lo cierto es que el boleto llamado provisorio importa de por sí un contrato perfecto, en los términos del artículo 1137 del código civil; por tanto, produce plenos efectos. Así lo decidió la Sala «A» (junio 5-953), La Ley, t. 71 pág. 190).

Y recordaré nuevamente que en nuestro caso particular es indudable que la intención de las partes no era convertir la obligación de otorgar el boleto definitivo en una condición resolutoria, porque se testó la frase que así lo disponía”.

El doctor Abelleira, vocal al que correspondió emitir el voto en segundo término, dijo: “Para mí, la circunstancia de tratarse de un boleto provisorio impide acoger la demanda principal por escrituración.” “A mi juicio, la razón que impide el progreso de una demanda por escrituración, iniciada en base a un



boleto de compraventa de carácter provisorio, es de una evidente sencillez. Basta leer el artículo 1185 del código civil, del cual el artículo 1187 es sólo consecuencia de lo allí dispuesto, para advertir que lo que se tiene en cuenta son los contratos «concluidos» -que tal es la palabra empleada por la ley- y los boletos provisorios no participan de tal carácter, porque «provisorio» es, precisamente, lo no definitivamente concluido».

A su vez, el otro vocal de la Sala, doctor Llambías, luego de hacer resaltar las diferentes conclusiones de los preopinantes, fundó su voto en la siguiente forma: «El boleto de fs. 5 contiene la mención «provisorio» y luego la cláusula que reza: «Debiendo pasar el comprador en el término de diez días por mi escritorio a retirar el boleto definitivo», a la que se agrega el párrafo siguiente, que aparece testado: «Caso contrario, esta venta queda sin efecto y sin valor alguno, perdiendo la seña dada». Apunta luego, que la condición estipulada, al suprimirse la sanción para el caso de incumplimiento, no tenía la claridad suficiente para determinar la voluntad de las partes, por cuya razón debía acudirse a los principios generales de interpretación de los actos jurídicos para asegurar el respeto a lo que los otorgantes habían contratado, continuando: «comenzaré por señalar que concurren en el boleto de fs. 5 todos los requisitos propios del contrato de compraventa: res, pretium y consensus». De donde se sigue lo innecesario de dilatar, para un momento ulterior al perfeccionamiento del contrato, que pudo quedar concluido en ese acto, de haberlo querido así los contratantes, desde luego con el efecto determinado en el artículo 1185 in fine, código civil. Por aquí colijo que si pese a ello mantuviera el carácter provisorio» de la operación que debía instrumentarse dentro de los 10 días en un boleto «definitivo», ello sólo se explica como una reserva, mientras tanto, a favor de cada contratante de la facultad de arrepentirse del negocio. En la relación originaria sólo el vendedor se beneficiaba de esa opción y, por ello, el comprador que dejaba de retirar el boleto definitivo perdía la seña pagada. Pero luego, testada la cláusula de referencia, ambas partes quedaron en la misma situación e igual posibilidad de desistir de lo convenido».

Fue luego a la Sala «D», también de la Cámara Civil de la Capital, a la que le tocó decidir, con fecha 18 de marzo de 1964, en los autos: «Corti, Natalio L. y otro *el* Mayan, Antonio S.», sentando la siguiente doctrina: 1º) Los boletos



provisorios de compraventa no facultan para pedir judicialmente la escrituración, por cuanto los artículos 1185 y 1187 del código civil sólo tienen en cuenta contratos concluidos y los boletos provisionales no participan de tal carácter. 2º) El instrumento firmado por las partes, en el que consta que el vendedor se obliga a suscribir el boleto de compraventa de inmueble, no sustituye a éste ni autoriza a los compradores a exigir la correspondiente escritura traslativa de dominio (J. A., 1964, t. III, pág. 409).

Se trataba en este caso, según lo expresó al comienzo de su voto el doctor Chute, que fue el primer camarista que emitió su opinión, de establecer el alcance y valor del documento que corre agregado a las actuaciones, que al decir de los accionantes, constituía un contrato de compraventa que los facultaba para pedir -su cumplimiento y la respectiva escrituración, a la vez que el demandado interpretaba que sólo se trataba de un compromiso de compraventa que no le imponía ninguna obligación exigible hasta tanto se firmara el respectivo boleto y se oblará la seña estipulada. Resuelto el asunto en primera instancia, de acuerdo a la tesis sustentada por los actores, a fundamentar su voto, en sentido contrario, dijo el doctor Chute: "De los propios términos de dicho documento se desprende que existió acuerdo entre las partes acerca del bien, materia de la operación, precio y forma de pago, por lo que en principio parecería correcta la interpretación del juez. Pienso, sin embargo, que frente a lo convenido por aquéllos, el instrumento sólo representa un compromiso de compraventa que se traduciría días después en el verdadero boleto de compraventa, oportunidad en que el comprador abonaría la parte de precio al contado. No se trata, entonces, de un contrato de compraventa, como lo sostienen los actores, que los autorizaría a exigir su cumplimiento, sino sólo de un «compromiso» mediante el cual el vendedor se obligaba a suscribir el boleto respectivo con las lógicas dudas que las particularidades del caso sugieren; creo que ésa fue la verdadera intención de los contratantes..." Prosiguió luego, haciendo mérito a las constancias de los obrados, recalcando que el documento que servía de base para la acción carecía de elementos comunes a boletos de compraventa, miento de una forma «ad substantiam», vale decir, lo que en doctrina se ha dado en llamar «solemnidad voluntaria» (conf. Dernogue, «Des obligations», t. 1, Nros. 211 bis



y ter.; Bandry-Lacantiniere y Barde, «Des obligations», t. 1, N° 22, citados por Orgaz en «Tratativas contractuales y formación del contrato», pub. en La Ley, t. 75, pág. 239), la inobservancia de la forma convenida trae aparejada la ineficacia del negocio proyectado (conf. Betti, «Teoría general del negocio jurídico», trad. esp., pág. 210, y Cariota Ferrara, «El negocio jurídico», trad. esp., pág. 377)».

V. Consideraciones finales

Estimamos conveniente, antes de entrar al análisis de los elementos precedentes y exponer las conclusiones que de ellos extraemos, formular algunas consideraciones de carácter general.

En primer término, nos parece oportuno recordar que es innegable que las normas jurídicas no permanecen estáticas, extrañas a la influencia de factores tales como los grandes acontecimientos económicos y sociales que conmueven, en sus más profundos cimientos, las bases de la organización humana.

En segundo lugar, resulta asimismo axiomático, que tampoco pueden sustraerse a la necesidad de adaptarse a las nuevas condiciones, producto de la constante evolución que impone el progreso.

Así lo enseñaba Ihering cuando decía: “Los conceptos jurídicos fundamentales cambian con el transcurso del tiempo, al igual que las normas jurídicas, y, necesariamente, tienen que cambiar, puesto que no son simples categorías lógicas, sino formas de concentración de las normas jurídicas naturales, y éstas cambian al cambiar las circunstancias.

Consecuencia de esas influencias van apareciendo nuevas figuras destinadas a llenar las necesidades que originan los factores expresados, ya que, como dice Masnatta¹⁸, apoyándose en la opinión de Messineo: “Las figuras jurídicas nacen no de la fantasía de los juristas o de la inventiva de los legisladores, sino de las necesidades prácticas que plantea a los interesados el tráfico comercial”, para proseguir más adelante: “La práctica va creando siempre nuevos tipos de contratos para satisfacer nuevos intereses. Con esto se da

¹⁸ Héctor Masnatta. “El contrato atípico”. Editorial Abeledo-Perrot, pág. 14



una vigorosa prueba de la vitalidad del derecho. Las formas tradicionales se van viendo escoltadas por nuevas figuras, sin los pergaminos que da la sanción legislativa, pero con el prestigio vital que les confiere la preferencia de los interesados y la utilidad resultante”.

Cierto es que también, fundadamente se opina que muchos de estos nuevos contratos son verdaderas creaciones de laboratorio que no ofrecen garantías de eficacia práctica. Quienes así opinan citan igualmente en su apoyo a Ihering, del que recogen la frase siguiente: “Juzgando por estas manifestaciones modernas, casi llega uno a pensar que el derecho no es, en esencia, más que una creación de la dialéctica jurídica, para cuya inteligencia no se necesita la menor noción práctica: una especie de palenque para que se ejerciten los fanáticos de la sofistería escolástica”.

Claro está que la última de las citas del ilustre maestro debe entenderse destinada a combatir creaciones ilógicas, completamente al margen de las soluciones prácticas, incapaces de resistir un análisis serio en tal sentido. Lo demuestra el adverbio “casi”, que condiciona la afirmación.

Castán Tobeñas,¹⁹, luego de sostener que el Derecho Civil está en plena evolución, o quizá, en plena efervescencia, cita una numerosa bibliografía producida en casi todos los países que se han ocupado de este fenómeno, para luego manifestar su apoyo a la tesis de Laski que, afirmando que hay que perder la confianza en la sencillez ideal de los pensadores de otras épocas, expresa: “Cualquier teoría social que eluda la complejidad de la vida, no interpreta con fidelidad los hechos que recoge en su sistema”.

Recuerda, asimismo, Castán Tobeñas: “Spengler ha llegado a afirmar que todavía no se ha iniciado la refección jurídico teórica sobre los valores fundamentales de nuestra vida moderna. A su juicio, será necesario un siglo de investigaciones, las más profundas y agudas, para poder comprender la vida social, económica y técnica, desde su aspecto jurídico”.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, pasamos a exponer las

¹⁹ José Castán Tobeñas, “Hacia un nuevo derecho civil”, Revista General de Legislación y Jurisprudencia. VDI. LVI, Editorial Reuss S.A., pág. 9



consideraciones finales.

Como puede apreciarse del detalle respectivo que hemos formulado precedentemente, la mayoría de los tratadistas aceptan la existencia de una categoría de contratos independientes, que denominan antecontratos o pre-contratos, o contratos preliminares, o contratos preparatorios, o contratos de promesa o promesas de contrato, etc., entre los que se encuentran incluidos los “boletos provisionales”.

También ha quedado establecido que, autores de gran prestigio, entre los de nuestro país, Borda y Lezana; entre los extranjeros, Puig Brutau, Sánchez Velazco, De Castro y otros, le niegan a esta clase de convenciones el carácter de contratos independientes.

Comenzaremos, entonces, por examinar las razones invocadas por estos últimos para fundamentar su posición.

Puig Brutau²⁰ expresa al respecto: “Nosotros no consideramos que en el precontrato se ofrezca una figura contractual independiente, sino que resulta más exacto entender que se trata del desdoblamiento de un contrato único en fases sucesivas, o de la formación sucesiva del vínculo contractual”.

Es decir, según este planteo, por el hecho de que las partes lleguen a un acuerdo sobre las condiciones necesarias para la formación del contrato principal, se vinculan en un contrato de esa naturaleza, es decir, en un contrato definitivo, aun cuando expresamente hayan resuelto celebrar un ante contrato que sólo tenga por objeto asegurar el nacimiento de aquel, que en ese momento no quieren o no pueden concluir.

Entendemos que esa tesis es equivocada. De esa forma no sólo se estaría desnaturalizando el consentimiento de las partes al aplicarlo a algo para lo que ellas no lo han prestado, sino que, además, se les estaría desconociendo el derecho a contratar con toda libertad, siempre que lo hagan con un objeto lícito, es decir, que no afecte a las normas de la moral y del orden público.

²⁰ José Puíg Brutau, obra citada, pág. 7.



Degenkolb, a quien Sánchez Velazco²¹ señala como el principal artífice de la construcción dogmática del precontrato, enseña al respecto: “Las partes son libres de contratar, pueden obligarse a un facere y como una de las modalidades del facere pueden obligarse a contrahere, los contratantes pueden obligarse a un querer, a un dar, pero también pueden obligarse a un declarar, y no se diga que esto es un rodeo, ya que el mismo resultado se puede lograr por el contrato principal sin esta ficción, pues a ello se puede argüir que la utilidad o no de un concepto no le priva de su legitimidad, pues si la voluntad autónoma de los contratantes lo crearon, mientras no sea ilícito no tiene por qué el orden jurídico de transformar lo querido por las partes en otro más útil o más práctico que las partes no quisieron”. Nos parecen sumamente claras y convincentes las razones invocadas por Degenkolb.

Por otra parte, mal puede el precontrato ser una etapa del contrato definitivo, si como lo señala este mismo autor: “El contrato principal nace cuando el otro muere, porque precisamente el nacimiento del contrato principal es el cumplimiento de la obligación contraída en el precontrato; éste se refiere a un contrahere, el contrato principal se refiere a un dare, no solamente no se funden, ni se oponen, sino que se excluyen uno es un querer futuro, el otro es un querer presente”.

Sánchez Velazco²², que encuentra la misma objeción de Puig Brutau, considera, además, que la teoría del precontrato quiebra cuando se trata de su eficacia en juicio, expresando su opinión en los siguientes términos: “El precontrato es una posibilidad lógica, dentro del principio de libertad de contratación; las partes pueden contratar un contrahere y hay que respetarlo, pero quiebra en la práctica cuando se trata de su eficacia en juicio, pues para tan menguados fines, como es la indemnización de perjuicios, casi nunca posibles de probar, no merece la pena celebrar un precontrato...”

Este tratadista, como podemos apreciar, luego de aceptar la posibilidad de existencia del precontrato, lo considera ineficaz por las dificultades que

²¹ Hipólito Sánchez Velazco, obra citada, pág. 494.

²² Hipólito Sánchez Velazco, obra citada, pág. 512.



pueden plantearse al tener que establecer el monto de los perjuicios que pueda originar su incumplimiento.

Estimamos que la objeción formulada no puede tener una influencia tan decisiva como para eliminar una institución cuya legitimidad reconoce el propio impugnante, mucho más, si se tiene en cuenta que las circunstancias que fundamentan la objeción sólo podrán tener vigencia en caso de incumplimiento culpable de una de las partes, y que, por otra parte, siendo toda la causa de la impugnación, la dificultad para establecer el monto de los probables daños y perjuicios, estaría en manos de los contratantes zanjar fácilmente el inconveniente estableciendo, al celebrar el precontrato, el monto de la indemnización que tendrá que abonar la parte que no cumpla con lo pactado.

Por lo demás, no puede negarse que, en momentos que la doctrina se encuentra orientada en el sentido de hacer efectiva la responsabilidad de la parte que, sin razón valedera, rompe las tratativas aun en el período precontractual, violando las normas de la buena fe-lealtad, resulta poco explicable que pretenda desconocerse eficacia al contrato por el que los interesados pretenden asegurarse la conclusión posterior de otro contrato, el definitivo, que en ese momento no quieren o no pueden celebrar, es decir, desconocer la validez a un contrato por el simple hecho de que siendo su objeto otro contrato, sería difícil establecer el monto de los daños que pueda ocasionar su incumplimiento, cuando sería mucho más difícil probar y establecer ese mismo monto en los casos de ruptura de tratativas precontractuales y a nadie se le ocurre discutir, por esa razón, la eficacia de la teoría de la culpa in contrahendo.

Se ataca también la eficacia del precontrato en otros aspectos, algunos de los cuales quedarán aclarados al referirnos a los efectos de esta institución y otros que en realidad son, bajo otros enfoques, las objeciones a que nos hemos referido con anterioridad.

Como consecuencia de lo expuesto, creemos poder deducir que el contrato que analizamos bajo cualquiera de las denominaciones que hemos indicado (precontrato, antecontrato, etc.), género al que, como también hemos dicho, pertenece el "boleto provisional", es un contrato perfecto, consensual,



atípico, y en el caso del “boleto provisional” bilateral.

A los elementos comunes a los demás contratos (capacidad, objeto, forma) se suman, según Coviello, en el precontrato, la determinación del contenido del contrato definitivo y el plazo.

Como ya lo hemos expresado, el precontrato es un contrato independiente. En lo referente a la forma, la capacidad de las partes y el Objeto, rigen los principios del derecho común.

En cuanto a los elementos propios a los precontratos, o sea, la determinación del contenido del contrato definitivo y el plazo, la doctrina ofrece una uniformidad bastante pronunciada en su interpretación.

En efecto. Con referencia al primero, una gran mayoría de los autores consideran, siguiendo a Bonet²³, que el contrato preliminar debe indicar “la especie del futuro contrato definitivo pero no que sean igualmente determinadas todos los elementos específicos del contrato mismo, bastando la posibilidad de su determinación ulterior”.

Williams²⁴ dice, citando en su apoyo la opinión de Forchielli: “Lo indispensable para la validez del contrato preliminar es que, con respecto a cada tipo contractual, contemple una futura declaración negocial suficientemente definida en sus elementos indispensables. En consecuencia, el precontrato debe ser completo y perfecto y necesita, para su validez, la fijación del contrato principal por la determinación del contenido del mismo, de modo que la clase y medida de las obligaciones que éste haya de imponer a las partes, no quedan dependiendo del libre arbitrio del otro contratante (artículos 953, 1167 y 1170 del código civil). Mas no es preciso que se concreten y señalen, como dice Coviello, todos los elementos esenciales que haya de reunir el contrato futuro, pues entonces casi todos los contratos preparatorios serán nulos y perderán su utilidad práctica. Basta con que exista una posibilidad de la ulterior determinación de esos elementos, de tal modo que no

²³ Bonet. Revista de Derecho Privado, Madrid, año 1940, pág. 284.

²⁴ Jorge N. Williams Los contratos preparatorios”. Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de La Plata, Tomo XXI, año 1962, pág. 310.



quede subordinado al ilimitado arbitrio de una sola parte. En suma, el precontrato, como todo contrato, necesita que su contenido sea determinado o determinable”.

“Para la determinación de los elementos constitutivos del contrato preliminar se debe considerar la función de este acuerdo con respecto a los elementos del futuro contrato. Este acuerdo no sirve más que para determinar cuál es el contrato definitivo que las partes se han obligado a realizar, y a este respecto las mismas deben concordar acerca de los elementos del futuro contrato, por lo cual no es necesario que recaiga sobre todos los elementos y contenido del contrato definitivo, sino que basta con que comprenda aquellos que hagan posible la determinación exacta del futuro convenio”.

Con relación al plazo, Castán Tobeñas²⁵ reproduce la siguiente expresión de Coviello: “El contrato preliminar, teniendo por objeto un contrato futuro, es esencialmente una obligación a término. No pudiendo concebirse que una parte haya querido vincularse indefinidamente a favor de la otra, es claro que si en el contrato preliminar no se ha fijado el tiempo en que se haya de proceder al contrato definitivo, precisará, según las circunstancias, deducir la duración del contrato de la indagación de la intención de los contratantes. Si no pudiera absolutamente determinarse la duración, habrá que excluir el propósito serio de contratar”.

Es decir, el plazo es, en este tipo de contratos, un elemento fundamental. De no estar expresamente establecido o ser susceptible de determinación de acuerdo con los demás elementos del contrato conforme a lo establecido por el artículo 618 del código civil, tendrá que ser fijado por la autoridad jurisdiccional.

¿Cuál es el efecto del precontrato? Evidentemente, circunscripto a lo que constituye su objeto. Asegurar la conclusión del contrato principal.

Adherimos a la opinión de quienes entienden que el consentimiento que prestan las partes en el precontrato (salvo, claro está, que no surja del mismo que la voluntad de los contratantes ha sido la de concluir el contrato definitivo),

²⁵ José Castán Tobeñas. “Derecho Civil”, 3ª edición. Instituto Editorial Reuss, Madrid, 1941, Tomo II, pág. 107.



no va más allá de convenir la conclusión del contrato definitivo.

Este requiere, para su existencia, que se cumplan todos los requisitos que exige un nuevo contrato, entre otros el consentimiento de las partes con relación a ese contrato principal o definitivo.

Como consecuencia de lo dicho, de negarse cualquiera de las partes a concluir el contrato definitivo, la posibilidad de la otra parte no excede de que se le indemnicen los daños y perjuicio que tendrá que demostrar, claro está, siempre que en el precontrato no se haya establecido la sanción para el caso de incumplimiento.

A este respecto resulta sumamente interesante la opinión vertida por Ruggiero en su obra "Instituciones de Derecho Civil", que Sánchez Velazco²⁶ reproduce en estos términos: "Ruggiero, en sus Instituciones de Derecho Civil (Madrid, 1391, pág. 325), acepta íntegramente la teoría clásica del precontrato, es decir, aquélla que, arrancando del texto de Paulo, admite su posibilidad conceptual, no dándole más trascendencia en juicio que la de obligar al que incumple a la indemnización de perjuicios, sosteniendo, al hablar de promesa de venta (nos referimos, naturalmente, a la promesa bilateral), que de la misma no se deriva ni transmisión de la propiedad ni obligación del vendedor de entregar la cosa ni del comprador de pagar el precio; uno y otro están únicamente obligados a prestar en el futuro un consentimiento para conducir la venta cuyos restantes elementos, la cosa y el precio, se hallan ya determinados, y de esto se deduce que, como quiera que la prestación debida recíprocamente es un facere de carácter estrictamente personal, la sentencia condenatoria del juez no puede, en caso de incumplimiento, sustituir el consentimiento de las partes, es decir, no puede producir la adquisición de la propiedad, limitándose solamente a declarar la responsabilidad por el id quod interest en quien no amplió su obligación".

También Castán Tobeñas²⁷ opina en el mismo sentido que Ruggiero, al decir: "Del contrato preparatorio nace una acción para exigir la conclusión del

²⁶ Hipólito Sánchez Velazco. Obra citada pág 495

²⁷ José Castán Tobeñas. "Derecho Civil", 3ª. Edición. Madrid. Instituto Editorial Reuss. Tomo II, pág. 399



definitivo, y por incumplimiento de la obligación de celebrar este último, una acción de resarcimiento de daños contra la parte culpable.

Lo que no puede admitirse es que el juez condene a la ejecución del contrato definitivo como si éste se hubiera ya celebrado, pues el consentimiento para el futuro contrato implica un acto personalísimo, y por ello, no puede la sentencia suplirlo o sustituirlo”.

Williams²⁸ también comparte el criterio expuesto, agregando que para el caso de incumplimiento el juez, a instancia de la parte interesada, deberá dictar sentencia condenando a que se otorgue la declaración de voluntad objeto del precontrato, pero no puede ir más allá de la simple condena estimando que si la parte se rehúsa a prestarla voluntariamente, sólo cabe se la condene al resarcimiento de los daños y perjuicios.

Spota²⁹, comentando un fallo de la Cámara Comercial de la Capital Federal, realiza un meduloso estudio sobre los diversos tipos de contratos preparatorios, al que se asigna, además, el mérito de haber sido el primer trabajo sobre el tema en nuestro país, del que extraemos los siguientes conceptos:

“Consideremos ahora, de entre esos diversos tipos de contratos preparatorios, o sea, de los contratos reglamentarios o normativos, de coordinación y preliminares, estos últimos. Su característica fundamental es la de que, si bien preparan la formación de un contrato definitivo son contratos propios, que tienen fuerza obligatoria. Pero el contrato definitivo depende de una manifestación de voluntad, sea de una de las partes, sea de ambas. Esa manifestación de voluntad sobreviene en el futuro; si ella no acaece, la parte que debía prestarla incurre en responsabilidad contractual, ya que ha violado el contrato preliminar”.

“Pero esa responsabilidad no puede conducir a la constitución forzosa del contrato definitivo. El principio del artículo 1204 del código civil no tiene aquí aplicación en cuanto se lo quiera hacer funcionar en el sentido de que el juez puede suplir la manifestación de voluntad futura. Ello equivaldría a violar el

²⁸ Jorge N. Williams. Obra citada, pág. 313.

²⁹ Alberto G. Spota. “Los contratos preparatorios”. J..A., año 1943, t. II, pág. 5.



concepto que deriva del artículo 1137 del código civil o sea, el in idem placitum consensus”.

“En el contrato preliminar que aquí consideramos es la manifestación de voluntad prevista en él lo que hará nacer el contrato definitivo. Este tiene existencia automática y, desde que existe hace desaparecer el contrato preliminar. Al juez, por lo tanto no le está asignada la misión de hacer el contrato definitivo; sólo ha de condenar, llegado el caso, a que el obligado por el contrato preliminar formule la manifestación de voluntad. El incumplimiento sólo se resuelve en la forma indicada: pago de los daños y perjuicios Tal es el jus receptum en la Jurisprudencia de la Corte de Casación de Italia y es la communis opinio que se ha formado entre la mayoría de los autores italianos”. “En sustancia, la categoría de los contratos preliminares es mucho más vasta; comprende todas aquellas figuras que, teniendo una existencia provisoria, poseen la función específica de preparar la concertación de un contrato definitivo, cuya existencia depende de la libre voluntad de una o ambas partes; acaece lo que Freitas llamaba «cláusula de arrepentimiento» como condición suspensiva”.

Cita, luego, la opinión de Baudry-Lacantinerie y Savignan en el sentido de que la regla nemo potest cogi ad factum, no impide que la obligación de hacer el contrato definitivo, previsto en el contrato preliminar, se pueda ejecutar directamente afirmando que el acreedor de una promesa unilateral de venta, puede exigir la entrega de la cosa y si el vendedor se niega: “el ministerio del juez se torna necesario, no como se dice a menudo, para condenar al vendedor a efectuar la venta y a celebrar el contrato, sino más exactamente para comprobar la existencia de la venta y ordenar el cumplimiento, la sentencia sustituirá el contrato”, para expresar su discrepancia con la misma al decir: “Esta doctrina choca en primer término, con la noción del contrato preliminar; éste es de existencia meramente provisoria, Es decir que hay, para emplear las expresiones de Coviello (“Contratto preliminare”, en “Enciclopedia Giuridica Italiana”, t. 3, parte 3ª sec, 2ª., pág. 90, Nº 19), el derecho al derecho que surge del contrato preliminar, o sea, que sólo se cumple éste celebrando las partes el contrato definitivo. La acción tiende al contrahere y, tal como en el derecho italiano, si bien el juez debe condenar a celebrarlo, no podría “el juez



substituirse a la voluntad de las partes” (Coviello, op. cit., pág. 131, Nº 52) sin disposición legal que lo autorice, y precisamente, autores alemanes como Degenkolb, op. cit., pág. 45, nota 67, y Goppert, op. cit., IV, mencionados por Coviello, loc. cit., han negado que el Juez pudiera declarar concertado el contrato definitivo. Al respecto, Coviello transcribe estas convincentes consideraciones de Goppert: “Los límites naturales de la coacción jurídica son de ese modo excedidos. El juez puede hacer la tentativa de dominar la voluntad rebelde al derecho; puede, venciendo la resistencia que se le opone, socorrer al actor directamente para la satisfacción material en cuanto el uso de los órganos judiciales es posible, como apoderarse de las cosas del demandado, privarlo de los créditos; pero nada lo autoriza a contratar en lugar de él, a querer en su nombre y hablar.

El debe constreñir al demandado para que cumpla con sus obligaciones, pero no puede asumir su representación, aun cuando sea para ese cumplimiento”. Estimamos innecesario extendernos más en consideraciones al respecto, ya que entendemos que de lo expuesto, surge en forma incuestionable la existencia del ante contrato (o contrato preliminar, o promesa de contrato o contrato de promesa, etc.), género que, como hemos dicho, incluye el que es motivo de este estudio; como contrato perfecto e independiente, con sus características y efectos propios.

Ahora bien, como figura no legislada, le serán aplicables, en primer lugar, las normas generales contenidas en los títulos preliminares del código civil, en lo que a sus disposiciones se refiere; en segundo término, las normas del mismo cuerpo legal destinadas a los contratos en general y en particular las referidas a los que presentan mayor grado de similitud y por último, la doctrina y la jurisprudencia, conforme lo disponen los artículos 15, 16 y concordantes, también de ese cuerpo legal.

Con relación al último elemento la jurisprudencia, al margen de lo fundamental que consiste en aclarar perfectamente la voluntad de las partes, nos parece interesante hacer presente la importancia que adquiere, día a día la labor judicial, teniendo en cuenta la orientación de la doctrina moderna.

Castán Tobeñas, como una expresión de deseos, con el fin de mejorar



las disposiciones del código civil español, ante la inminencia de su reforma sostuvo que debían incluirse normas que reconociesen a los jueces un amplio campo interpretativo para adaptar el derecho a las necesidades de la vida aplicando las soluciones más justas y ello es lógico, puesto que como lo señala Risolía³⁰ : “Los códigos no agotan el derecho. No son, como decretó Justiniano respecto de su obra legislativa, perfectos y libres de antinomias u omisiones. No conducen, como se atrevió a decir Robespierre a tornar inútil la expresión y la función misma de la jurisprudencia. Las convenciones tampoco agotan las posibilidades de la realidad. Algo queda en el espíritu de las partes y algo exige el mundo donde se las anuda. Ni la ley ni las convenciones pueden inmovilizar el derecho de una fórmula que, anilladla a su tronco vivo, impida la libre circulación de la savia que lo nutre. Esa clara verdad exige la intervención del juez y eleva la jerarquía de su ministerio. Aunque vivimos en un país en el que quizá sea prudente aun requerir el apego a los textos de la ley y encarecer el respeto de los acuerdos privados, clamamos por la alta, proba y utilísima función del juez y de la jurisprudencia. Por cierto que estamos lejos de auspiciar ese prurito de la jurisprudencia aportada cuantitativamente y sin discriminación, en un medio que se acomoda con vernácula molición a la pereza del razonamiento de la investigación y de la crítica. Sabemos que la jurisprudencia puede estar en un caso y no en veinte. Pero corresponde concluir Que la labor de los magistrados, al margen del hipócrita “fetichismo de la ley” o de los refinamientos de “justicia concreta”, a que alude Gény, es necesaria y esencialmente reguladora, sobre todo en la materia de nuestro estudio”, apuntando, a continuación, que en nuestro país, la disposición contenida en el artículo 1198 del código civil favorece la extensión de los poderes del magistrado.

Conclusiones

Para terminar nos referiremos seguidamente a ciertos aspectos específicamente relacionados con el “boleto provisional” de compraventa inmobiliaria.

³⁰ Marco Aurelio Risoli a. “Soberanía y crisis del contrato en nuestra legislación civil. Abeledo Perrot , 1958, pág. 257.



Comenzaremos por decir que, según nuestra opinión, el “boleto provisional” es el contrato por el cual las partes se obligan a concluir en un plazo y en las condiciones que en lo fundamental establecen al efecto, un contrato de compraventa de un bien inmueble determinado.

Consideramos innecesario volver sobre los elementos del contrato por haber sido ya estudiados, de manera que entraremos directamente a tratar la primera objeción que se formula al “boleto provisional” así concebido.

Basándose en las disposiciones contenidas en los artículos 1184, inciso 1º, 1185, 1187 y concordantes del código civil, se sostiene que el contrato definitivo, es decir el contrato cuya concreción constituiría el objeto del “boleto provisional”, comúnmente llamado “boleto de compraventa”, es también “provisional”, es decir, también un precontrato y no puede aceptarse la existencia de un “precontrato” que tenga por objeto otro “precontrato”.

Consideramos que tal objeción carece de relevancia por dos razones que entendemos fundamentales: a) Porque dentro de la libertad que les acuerda la autonomía de la voluntad para contratar, las partes pueden celebrar un precontrato que tenga por objeto la concreción de otro precontrato, claro está siempre de fines lícitos; y b) Porque, sin entrar en cuestión sobre este asunto, ya que no es materia del presente trabajo, adherimos a la tesis que sostiene que el comúnmente llamado “boleto de compraventa” no es un precontrato ni un boleto provisional, sino el contrato definitivo de compraventa, entendiendo que el otorgamiento de la escritura es sólo el cumplimiento de un requisito de forma.

Tal doctrina es la que ha posibilitado el pronunciamiento plenario de las Cámaras Civiles de esta Capital (J. A., 1951, t. IV, págs. 155 y sigs.) en el sentido de que en la compraventa inmobiliaria voluntaria, los jueces pueden sustituir al obligado remiso en la firma de la escritura, ante la condena a escriturar, solución que sería imposible si el “boleto” no fuese un contrato definitivamente concluido, pues, como también hemos visto, el juez no podría reemplazar a la parte prestando por ella el consentimiento. Esta es igualmente la solución que adopta Bibiloni (artículo 1322, in fine del anteproyecto de reformas al código civil) y la Comisión Reformadora del año



1936 (art. 819, in fine, del proyecto).

Se lo ataca afirmándose que al no permitir obtener directamente la escrituración, obliga a tramitar dos expedientes judiciales, uno para llegar a la conclusión del “contrato definitivo”, en este caso el llamado “boleto de compraventa” y el otro, una vez llegada esa solución, para concluir la operación -desde el primer momento perseguida- o sea la escrituración del bien. Esta es la objeción que formulan, entre otros, de Castro, Puig Brutau, etc., que entienden que este doble procedimiento constituye el “círcuitus inutilis”.

Siempre refiriéndonos al que hemos dado en llamar “el verdadero boleto provisional”, la imputación resulta completamente infundada, pues, como lo señalamos oportunamente en el curso de este trabajo, “el boleto provisional” y el “boleto definitivo” son dos contratos independientes, sin que modifique ese carácter el que uno y otro tengan por finalidad la conclusión de una misma compraventa.

Repetimos que, a nuestro entender, siguiendo como se ha visto, la opinión de la mayoría de los tratadistas, el precontrato, en este caso el “boleto provisional”, es un contrato independiente, con características propias, cuyo objeto es comprometer a las partes a concluir un contrato definitivo, en este caso “el boleto de compraventa”, o en su caso la indemnización por los daños y perjuicios que pueda ocasionar a la parte que desea cumplir las obligaciones pactadas, el incumplimiento de la otra. Con ello termina su vida y su eficacia jurídica, tanto en uno como en el otro supuesto, ya que si el precontrato se cumple, el nacimiento del contrato definitivo significa el cumplimiento del objeto perseguido.

Otra de las objeciones que se le hacen es la que hemos referido como general a todos los precontratos, de que resulta inexplicable atarse mediante un “contrato” que sólo autorizará a la parte que quiera cumplirlo, a obtener una indemnización por los daños y perjuicios que se le ocasionen -circunstancia muy difícil de probar- en el supuesto de incumplimiento por la otra parte.

Resulta innegable la verdad de la razón que se invoca para objetar al “boleto provisional” -no en otro aspecto- sino únicamente en cuanto a su efectividad práctica para obtener la indemnización debida en caso de



incumplimiento por una de las partes; pero es también innegable, que, como ya hemos tenido oportunidad de expresarlo, dicho inconveniente es fácilmente subsanable estableciendo una seña o una suma determinada, que perderá quien no dé cumplimiento a las obligaciones que contrae.

Están también, los que sostienen que el “boleto provisional” es solamente una reserva que autoriza a las partes a arrepentirse hasta el momento de la firma del “boleto definitivo” (voto del Dr. Llambías en la sentencia pronunciada por la Sala “A” de la Cámara Civil de esta Capital, en los autos “Ramírez, Francisco José c/ Breccía, Guillermo”, transcripta parcialmente en el capítulo IV de este trabajo).

Consideramos errónea la apreciación del citado camarista por cuanto el “boleto provisional”, si bien no crea el vínculo necesario para posibilitar el cumplimiento judicial de la transferencia de dominio objeto del contrato principal, no debe ser confundido con la minuta no vinculante también conocida como carta de intención. Esta sólo posibilita el cobro de una indemnización por culpa extracontractual cuando alguna de las partes falta a las normas de lealtad contractual, rompiendo injustificadamente las tratativas; en cambio, el “boleto provisional” es un contrato perfecto, que hace en consecuencia pasible, a quien no lo cumple, del pago de los daños y perjuicios que con su conducta ocasione a la otra parte.

Nos resultan perfectamente explicables estas discrepancias entre los tratadistas, teniendo en cuenta que se refieren a una figura nueva dentro del campo jurídico. No dudamos de que, una vez que cuenten con el aporte de los elementos que les brinden la experiencia de su utilización y el órgano jurisdiccional, la doctrina se irá uniformando, sin que con ello pretendamos excluir la posibilidad de que lo sea, en más de una corriente de opinión.

Hay algo, sí, que entendemos que requiere una atención especial. Es la forma en que desvirtúa con alarmante frecuencia, este contrato, en su utilización corriente.

Dijimos al comienzo de este trabajo, que de los tres grupos en que distribuíamos los contratos concluidos bajo la denominación de “boletos provisionales”, sólo a los reunidos en uno de ellos le reconocíamos esa calidad.



Son aquellos en que las partes por razones particulares supeditan la realización de la operación a la conclusión previa del “boleto de compraventa”, para, tomar el nombre con que se conoce a este “contrato definitivo”.

Sostuvimos que no son “contratos provisionales”, pese a que las partes le asignen ese nombre, algunos documentos comunes en el uso corriente y pusimos como ejemplo de ellos a los que generalmente se entregan en caso de ventas en remates, especialmente las tan generalizadas “loteadas”.

Pues bien, en las subastas, al producirse la adjudicación queda completamente concluido el contrato. Hay perfecto acuerdo de las partes con respecto al bien, al precio, al plazo del pago y a la demás condiciones de la operación, habiéndose prestado el consentimiento para la concreción del contrato de compraventa. ¿Puede variar tal situación el hecho de que se entregue al adquirente un “recibo provisorio” por pago de parte del precio del bien adquirido, con la prevención de que si no concurre en un plazo determinado a retirar el “boleto definitivo” la operación quedará rescindida, perdiendo la suma entregada? Entendemos que no. En primer término, por tratarse de un contrato consensual que no requiere, necesariamente, la firma del comúnmente llamado “boleto de compraventa” para su conclusión, y en segundo lugar y esta es la razón más importante, porque esa condición no refleja la voluntad de las partes que, indiscutiblemente, fue la de contratar la compraventa.

Esta es la solución adoptada por Bibiloni que, en el artículo 1308 de su anteproyecto, estableció: “En las subastas no queda concluido el contrato sino por la adjudicación...”, y por la Comisión Reformadora cuyo proyecto, en su artículo 804 dice: “En las subastas, el contrato queda concluido por la adjudicación...”.

Señalamos, también, la existencia de otros supuestos en que, a pesar de la designación asignada al documento, no se trataba de un “boleto provisional”, sino que el mismo instrumentaba otro contrato.

En efecto, son muchas las oportunidades que, sin haber llegado las partes a un acuerdo total sobre los elementos esenciales de la operación, suscriben compromisos a los que se llama también “boletos provisionales”, pero



que en realidad constituyen “ofertas de compra”, “ofertas de venta”, “minutas de no vinculantes”, etc.

Si bien es cierto, como igualmente hemos señalado, resulta difícil diferenciar a algunos de los contratos que se agrupan dentro del género de los precontratos o ante contratos, ello no ocurre en estas situaciones si tomamos en consideración que las ofertas de compra o de venta, son unilaterales y pueden ser retractadas por el oferente mientras no hayan sido aceptadas salva que hubiese renunciado a hacerlo u obligado a mantenerla por un plazo determinado (artículo 1150 del código civil); o quedan sin efecto si alguna de las partes fallece o pierde la capacidad para contratar (artículo 1149 del mismo cuerpo legal); en cambio el “boleto provisional” es un contrato bilateral y en tal condición, salvo las excepciones que establece la ley o puedan haber convenido los contratantes, sus efectos se extienden a los sucesores de los mismos.

En cuanto a las “minutas no vinculantes” a cuya categoría pertenecen las comúnmente llamadas “reservas”, hemos señalado las diferencias de sus efectos con los de los precontratos, con anterioridad.

Por otra parte generalmente, en estos casos que agrupamos los mal llamados “boletos provisionales”, es común que no se cumplan requisitos indispensables para la validez del contrato, como ser, la formalidad del doble ejemplar, etc.

Estos supuestos, que tomamos a simple título de ejemplo, y otros igualmente comunes, son los que nos mueven a pensar, acerca de la necesidad de que quienes habitualmente utilizan el “boleto provisional”, deban formarse conciencia de la figura jurídica de que se valen, poniendo en su instrumentación cuando se llegue a ello, el cuidado indispensable y, sobre todo, no olvidando: a) Que el “boleto provisional” debe contener los elementos que permitan concluir sin discusiones motivadas por distintas interpretaciones, el contrato definitivo (“boleto de compraventa”) en las condiciones pactadas; b) Que por sus características resulta conveniente: que su plazo sea breve, que contemple la posibilidad de quedar rescindido de pleno derecho, en caso de incumplimiento por alguna de las partes, y ante la dificultad de establecer



el monto de los daños y perjuicios ocasionados a la otra parte por la que se niegue a cumplir lo contratado, fijar una suma determinada por ese concepto; c) Que su redacción refleje en la forma más clara posible, la verdadera voluntad de los contratantes; y d) Que como contrato perfecto, e independiente , debe llenar todas las condiciones de fondo y de forma exigidos por las leyes para actos de tal naturaleza.