

El derecho del comprador de un inmueble por boleto a recibir amparo a través de la registración

Por **Luciana Casasola**

Supervisora División Despacho- Expedientes

y **Adriana Michelena**

Abogada - coordinadora. Unidad de Coordinación de Consultoría, Estudio y Planificación.

Análisis preliminar

En nuestra sociedad, al menos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el boleto de compraventa es una modalidad insoslayable que adoptan las partes vendedora y compradora de un contrato para obligarse a la transmisión del derecho real de dominio sobre un inmueble. Es una figura de alta raigambre local, que se adopta indefectiblemente como modo preparatorio a la formalización del contrato definitivo mediante escritura pública, conforme lo impuesto en el artículo 1017 inciso a) de nuestro Código Civil y Comercial.

Revistiendo así este instituto una fundamental importancia, sobre todo en determinados sectores de la población, con recursos económicos limitados, con escaso acceso al crédito otorgado por instituciones bancarias o financieras, que trae aparejada la necesidad de acordar entre vendedor y comprador una suerte de financiación privada, ya sea fijando el pago de una suma de dinero importante como primera entrega y una serie de cuotas posteriores para saldar la totalidad del precio, o bien diferir deliberadamente el momento de la celebración y otorgamiento del acto escriturario con el objeto de reunir los fondos suficientes por parte de la compradora para afrontar los gastos que el acto requiere.

Si bien es cierto que la financiación, en el supuesto antes mencionado, suele ser a corto plazo, sobre todo en épocas inflacionarias, generalmente no supera los 12 o 18 meses, lo cierto es que ello impide la celebración inmediata del contrato formal para que el derecho real se considere transmitido.

A lo antes mencionado debe sumarse un nuevo aditamento que coloca al comprador por boleto en un estado mayor de desamparo, cual es el diferimiento de la entrega de la posesión sobre la cosa, atento que

suele acordarse que ella se transferirá al saldar determinado porcentaje del precio convenido.

Tratamiento legal

El Código Civil y Comercial de la Nación en su libro Tercero: Derechos personales, Título IV: Contratos en particular, Capítulo 1: Compraventa, Sección 8º: Boleto de compraventa, precisamente en los artículos 1170 y 1171, regulan sus efectos frente a determinados acreedores de la parte vendedora, brindándole protección a los derechos de la compradora.

El artículo 1170 CCCN establece: "El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

- a) El comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos.
- b) El comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar
- c) El boleto tiene fecha cierta.
- d) La adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria."

El artículo 1171 CCCN en su primera parte replica el contenido de lo normado en el artículo 1185 bis del C.C. Velezano, estableciendo "Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio..."

Del primero de los dos artículos transcritos se desprende sin lugar a duda que el legislador quiso otor-

garle al comprador por boleto de buena fe, un status legal superior frente a los acreedores del vendedor cuyos créditos tuvieron origen con posterioridad al momento de celebrarse el boleto.

No obstante supedita ese mejor derecho al cumplimiento de varios requisitos ineludibles, uno de ellos, que es el que ahora nos atañe presupone que el acreedor del vendedor haya conocido o tuviese al menos la posibilidad de conocer la existencia de esa adquisición por boleto. Indica el mismo artículo 1170 en su inc.d) de qué manera se accede a ese conocimiento al introducir acá la expresión "publicidad suficiente", y continua diciendo: "sea registral, sea posesoria".

Sin lugar a duda, la publicidad registral es la publicidad por excelencia, pues permite a cualquier interesado legítimo solicitar la información necesaria sobre el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas (artículo 21 ley 17801). Siendo que la publicidad posesoria no registral, requiere de la manifestación de acciones lo

En nuestra sociedad, al menos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el boleto de compraventa es una modalidad insoslayable que adoptan las partes vendedora y compradora de un contrato para obligarse a la transmisión del derecho real de dominio sobre un inmueble.

suficientemente públicas, para que cualquier persona pueda advertirlas, interpretarlas y discriminarlas de los meros actos propios de la tenencia, no siempre fáciles de distinguir.

Antecedentes normativos referidos a la registración de boletos de compra: La Provincia de Buenos Aires tiene diversas experiencias respecto a la registración de boletos de compra, algunas muy exitosas, otras menos, pero todas ellas nos permiten analizar su resultado, evaluarlo, tomar lo bueno de cada uno y modificar lo que es susceptible de mejorar.

Entendemos que lograr la anotación de los boletos de compra en el Registro de la Propiedad de una forma segura y eficiente, es un desafío que hay que en-

frentar y que próximamente habrá que concretar.

Ley 14005. de Inmuebles fraccionados en lotes:

Por la presente ley, que fuera promulgada en el año 1950, se estableció un procedimiento para anotar boletos de compraventa con el fin de darles protección jurídica a sus adquirentes reconociéndoles un derecho de preferencia frente a otros acreedores.

Su objetivo principal fue facilitar la venta de parcelas provenientes de un loteo generado por un plano de subdivisión de tierra aprobado y registrado, por un precio a saldar en cuotas periódicas. A partir de la anotación en el Registro de la Propiedad del instrumento que contiene la voluntad del titular dominial a afectatar su inmueble a la modalidad establecida en la presente ley, éste podrá comenzar a vender cada uno de los lotes, con un plan de pago en cuotas mensuales instrumentado en boleto de compraventa, los que deberán anotarse en un plazo no superior a 30 días desde su celebración.

En dichos boletos deberá constar los datos identificatorios de las partes intervinientes, la del inmueble objeto del contrato, el monto de la operación, la forma de pago, las mejoras que tuviere, como así también la causa de la adquisición y relación de antecedentes.

Si el adquirente por boleto cede los derechos provenientes del mismo, debe anotarlo de la misma forma.

El adquirente por boleto o su cesionario, podrán exigir la escrituración después de satisfecho el 25 % del precio, pudiendo el vendedor exigir asimismo la constitución de una garantía hipotecaria que asegure el cumplimiento de pago de las cuotas futuras.

Lo innovador de este sistema es, como lo adelantáramos, la protección que le brinda al adquirente por boleto al establecer dos beneficios:

1. El comprador por boleto inscripto tendrá preferencia a cualquier acreedor para exigir la escrituración del inmueble.
2. Los embargos e inhibiciones trabados contra el vendedor de fecha posterior a la de celebración del boleto anotado, se harán efectivos sobre las cuotas impagas.

Resaltamos así que esta ley que data del año 1950, reconoce derechos al comprador por boleto que el Código Civil no le otorgaba, considérense que recién con la reforma en el año 1967 por ley 17711, se incorpora el artículo 1185bis donde se le reconoce efectos ante un proceso de concurso o quiebra.

Ley 19724. Prehorizontalidad.

Con la sanción de esta ley (actualmente derogada por ley 26994) se institucionalizó el contrato de compraventa sobre un inmueble inexistente. Vale decir la posibilidad de contratar a través de un boleto, la compraventa de unidades funcionales futuras.

A diferencia de lo establecido en la ley 14005, que toma como objeto del contrato, un inmueble existente, originado en un plano de mensura y división, aprobado y registrado por Geodesia.

Para acogerse al régimen de prehorizontalidad se requería la manifestación del titular de dominio formalizada por escritura pública expresando su voluntad de incorporar un inmueble, el que se someterá al régimen de propiedad horizontal para enajenar a título oneroso las futuras unidades funcionales.

El Escribano interviniente con copia de plano de obra aprobado, proyecto de plano de subdivisión de propiedad horizontal y de proyecto de Reglamento de copropiedad autorizaba dicha escritura, la cual se anotaba en el Registro de la Propiedad.

Cumplida esta etapa, se habilitaba la venta de las futuras unidades a través de boleto. El mismo debía contener la individualización de la unidad afectada, su porcentual estimado sobre la totalidad del inmueble y también el plazo y las condiciones en que se otorgará la posesión al adquirente.

El boleto anotado le otorgaba a su titular una suerte de privilegio respecto de los demás acreedores del transmitente, conforme sean éstos hipotecarios o quirografarios.

Efectos y análisis de aplicación de ambas leyes

La ley 14005, comúnmente conocida como ley de venta de lotes por mensualidades, obtuvo en la práctica muy buenos resultados. El único aspecto criticable fue el que no haya previsto la caducidad de la anotación del boleto, circunstancia que trajo aparejado a lo largo de los años algunos inconvenientes, como por ejemplo que el adquirente por boleto abonara unas pocas cuotas e hiciera abandono de sus derechos sin manifestación por escrito, lo que obligaba al transmitente a concurrir a la vía judicial para declarar dicha pérdida de derecho y así poder disponer libremente de ese lote.

La ley de prehorizontalidad por el contrario, no fue receptada en forma masiva, se desconocen las causas de la escasa implementación de esta figura como herramienta jurídica.

Lo cierto es, que la ley 26994, sancionatoria del nue-

vo Código Civil y Comercial de la Nación, la deroga en forma expresa, e introduce una nueva regulación en los artículos 2070 a 2072.

En estos tres breves artículos le otorga efectos jurídicos a los contratos sobre unidades funcionales celebrados con anterioridad a la constitución de la propiedad horizontal.

Imponiendo como único requisito (salvo en los supuestos previstos taxativamente en el art. 2072), la obligación por parte del titular de dominio del inmueble a la contratación de un seguro a favor del adquirente de la futura unidad funcional, con el propósito de cubrir el riesgo de fracaso de la operación,

Sin lugar a duda, la publicidad registral es la publicidad por excelencia, pues permite a cualquier interesado legítimo solicitar la información necesaria sobre el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas.

puediendo éste recuperar el dinero invertido en el pago de cuotas con más un interés.

Interpretación integradora del articulado del Código Civil y Comercial de la Nación

Tomando lo expresado en los últimos párrafos anteriores, las autoras de este trabajo interpretamos que la intención del legislador al redactar el artículo 1170 inciso d) fue otorgar amparo a los derechos adquiridos por boleto de compraventa cuyo objeto se refiera a inmuebles existentes y no futuros, pues a éstos le brinda una protección de tipo pecuniaria compensatoria, que se satisface con la contratación obligatoria de un seguro.

Es así que disentimos totalmente de la interpretación que el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 962/2018, (aplicable en el ámbito de la Capital Federal) realizó a éste artículo, al establecer que los únicos boletos que merecen el amparo de la registración son los que tienen por objeto unidades funcionales y complementarias futuras.

Si la intención del legislador hubiese sido dar protec-

ción exclusiva a los boletos de compraventa de unidades futuras a través de la registración, lo hubiese mencionado expresamente o bien no hubiese derogado la ley de prehorizontalidad.

Conclusiones y propuesta

Entendemos que la práctica de celebración de contrato de compraventa mediante boleto es una realidad, que el codificador así lo ha entendido otorgándole efectos jurídicos de relevancia, admitiendo la posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad como forma de hacer pública su existencia.

Esa intención es muy valorable al momento de establecer prioridades entre los derechos de terceros sobre el mismo objeto. La registración deviene así en una herramienta eficaz que el juzgador podrá utilizar al momento de adoptar decisiones sobre prioridad en el derecho que se pretende hacer valer.

A pesar de las valoraciones positivas sobre la conveniencia de su registración, no hay que perder de vista la transitoriedad de la figura del boleto, que se celebra para regir durante un tiempo más o menos acotado, para extinguirse con la formalización del contrato por escritura pública.

Siguiendo en este orden de ideas, debe tenerse presente el objetivo al momento de proyectar un sistema procedimental, cual es el de ofrecer protección a los derechos emanados del boleto de compraventa por un lapso de tiempo abreviado, impidiendo que se "malutilice" la figura de la registración para obtener otros efectos no deseados por el legislador, como podría ser el infinito encadenamiento de cesiones, o bien la preconstitución de prueba para un proceso de usucapión.

En consecuencia deviene necesario colocar un estricto límite tanto a la vigencia de la publicidad que su anotación genera, como también al derecho de su reinscripción. Resulta esencial que al momento de la registración se evalúe la autenticidad del documento, siendo irrelevante los otros aspectos normados en el ya mencionado artículo 1170, como la buena fe, fecha cierta o el porcentaje del precio abonado al momento de la anotación, pues esos elementos serán de análisis exclusivo en el decisorio del órgano jurisdiccional al momento de intervenir.

Consideramos que por tratarse de un instrumento privado que conlleva efectos jurídicos de tamaño envergadura, nos obliga a ser muy cautelosos al momento de darle publicidad. Será necesario imponer firmes requisitos que impidan el acceso de instrumentos apócrifos o con fines malintencionados.

Por esa razón es que nuestra propuesta está orienta-

da a permitir el acceso registral a los nuevos boletos que se celebren, con intervención de Escribano Público que certifique la autenticidad de la firma de las partes y con la visación del Departamento de Sellos dependiente de Arba, quien actuará como órgano de

La registración deviene así en una herramienta eficaz que el juzgador podrá utilizar al momento de adoptar decisiones sobre prioridad en el derecho que se pretende hacer valer.

contralor en el pago (o su exención, según corresponda) del impuesto correspondiente a la operación, todo lo cual le otorga un viso de formalidad y consecuente responsabilidad a las partes del contrato.

En cuanto a la factibilidad legal de su implementación, el artículo 80 de la Ley N° 24.441 admite la inscripción de instrumentos privados, cuando la ley lo autorice, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

En Provincia de Buenos Aires, la ley 10295 (modificada y complementada por artículo 83 de la ley 15170) crea el registro de boletos de compraventa, dando cumplimiento al requisito de legalidad e indicando su ubicación dentro del Registro de la Propiedad, al establecer "Créanse en los términos de los artículos 2 inc.c), 30 inc.b) y 31 de la Ley Nacional 17801 los registros de...boletos de compraventa..., los que funcionarán con la organización técnica que establezca la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, la que determinará la técnica de registración conforme a su capacidad operativa y conveniencia".

Proyecto de un Sistema de Registración de Boletos de Compraventa

Creemos firmemente en la necesidad de implementar en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires un Sistema de Registración de Boletos de Compraventa, (al que en adelante llamaremos SRBC) que se adecue a las necesidades actuales relacionadas al tráfico inmobiliario.

Para ello será menester brindar el servicio que nuestra ley de fondo nos impone dando publicidad de una manera clara, independiente pero interconectada al derecho real de dominio, pretendiendo un perfecto

ordenamiento que ofrezca información fidedigna sobre la situación jurídica de los inmuebles (artículos 30 inciso b) y 31 de la Ley N° 17801).

El SRBC generará un folio electrónico de boleto (soporte puramente digital), en el que se reflejarán todos los datos relevantes sobre los aspectos negociales contenidos en el instrumento privado.

La propuesta es obtener un desdoblamiento de la publicidad del boleto generando una registración sencilla y escueta en el folio real, donde simplemente indique que respecto de ese inmueble, su titular de dominio ha celebrado un contrato de compraventa con citación de fecha y número de presentación, sin más detalles. Asimismo se dejará constancia de su reinscripción y cancelación.

De la lectura del folio real surgirá que en determinada fecha se ha anotado un boleto de compraventa, sin información de quien resulte ser la parte compradora (ello se reflejará en el SRBC) por lo cual tampoco será necesario anotar en el folio real si hubo cesión de boleto, pues ello supone una mera modificación subjetiva, que no altera el derecho de terceros acreedores de la parte transmitente.

Mientras que en el folio electrónico de boleto del SRBC se asentará con mayor amplitud el contenido del instrumento que sirve de base, como así también sus cesiones.

En éste se practicará la anotación del boleto, las posteriores cesiones, su cancelación y reinscripción con un amplio contenido de información de tipo puramente negocial que luego se enumerará.

Acceso, calificación y toma de razón de los Boletos de Compraventa.

Serán registrados los boletos de compraventa de fecha actual, es decir los celebrados a partir de la puesta en vigencia de la normativa propuesta. El boleto de compraventa debe haber sido formalizado indefectiblemente por el titular registral del inmueble, no admitiéndose la posibilidad que sus sucesores, sean estos a título particular o universal, lo hagan en su lugar. Fundamentamos ésta posición en el postulado de seguridad que sirve de base a esta publicidad, entendiendo que resulta insuficiente la fuerza de un instrumento privado para legitimar al sucesor que se subrogará en los derechos del titular dominial.

La documentación requerida para su anotación será presentada ante el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires como un documento privado con firmas certificadas por escribano público de todas las personas integrantes de cada una de las partes contratantes (Art 3 Ley 17801 y art. 80 Ley

24441) y visado por el Departamento de Sellos dependiente de Arba, quien controlará si el acto está alcanzado por el impuesto de sellos, y en tal caso, que haya dado cumplimiento con dicha carga.

Se adunará al boleto una copia idéntica (para su di-

Resulta esencial que al momento de la registración se evalúe la autenticidad del documento, siendo irrelevante los otros aspectos normados en el ya mencionado artículo 1170, como la buena fe, fecha cierta o el porcentaje del precio abonado al momento de la anotación.

gitalización y archivo en Departamento Archivo y Seguridad Documental) junto a una rogatoria también con firma certificada, pero en este caso solamente de quien solicite la anotación de dicho boleto acreditando el interés legítimo que invoca para asegurar su derecho.

La rogatoria consistirá en un formulario que los interesados deberán descargar de la nómina de formularios de documentos registrables, en la página oficial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en la cual se deberá completar cada uno de los campos obligatorios conforme las instrucciones que de allí resulten.

Al momento de su ingreso, el sector Recepción y Prioridades le asignará un número de presentación y fecha de entrada de acuerdo al ordenamiento del Libro Diario (Artículo 42 Decreto-Ley 11643/1963). A fin de proceder a la calificación de la documentación ingresada, la misma será girada al respectivo Departamento de Registración y Publicidad correspondiente al partido donde el inmueble individualizado se halle ubicado, para su calificación.

Calificación

La calificación de la documentación presentada se realizará con respecto a los siguientes puntos.

Aspectos formales:

- Fecha de celebración actual del boleto.
- Autenticidad de las firmas de todas las personas intervinientes a través de la certificación notarial.
- Visación por Departamento de sellos dependiente de Arba.
- Visación del Departamento de Control de Tasas por Servicios Registrales, Auditoría.

Aspectos de determinación:

- Inscripción de dominio y partido
- Individualización del inmueble a través de su Nomenclatura Catastral, designación según título o plano y superficie total.
- Individualización del/los Titular/es de Dominio, con su correspondiente encadenamiento causal.
- Individualización del/los adquirente/s.

Si faltase alguno de los datos solicitados, la documentación será RECHAZADA.

En caso que el registrador procediere a la toma de razón del documento ingresado, conformará un breve asiento en rubro (b) correspondiente a Gravámenes, Restricciones e Interdicciones al dominio de matrícula.

El plazo de vigencia del boleto de compraventa es de CINCO (5) años, (por analogía a lo establecido en el artículo 37 inciso b) de la Ley N° 17.801 sobre medidas cautelares), computado desde la fecha de presentación al registro. Solo se admitirá una oportunidad de reinscripción con expresa manifestación de causa que impide la celebración del acto escriturario. Una segunda reinscripción será factible sólo si emana de una resolución judicial que así lo amerite y ordene.

Estableciéndose, por igual interpretación que la vigencia de la inscripción de las cesiones del boleto de compraventa caducará de pleno derecho en la misma fecha en que caduque la inscripción de su origen, por ser consideradas accesorias del derecho emergente de la anotación original del boleto. La vigencia de los asientos de publicidad de boletos inscriptos podrá finalizar antes del cumplimiento del plazo de caducidad, en los siguientes supuestos:

1. Por rescisión del contrato (a la rescisión se le aplicará los mismos requisitos de calificación que a la anotación del boleto respecto a la autenticidad del documento comprobado por medio de certificación notarial de firmas de ambas partes contratantes) a solicitud de parte interesada, con firma certificada.
2. De oficio, con el ingreso de la escritura de compraventa otorgada a favor del comprador o cesionario que surge del boleto anotado.
3. Por orden Judicial.

Anotados los boletos de compraventa, el registrador

cargará los datos requeridos al SRBC y a continuación procederá a consignar nota de registración en el documento presentado (Artículo 28 Ley 17801). Este sistema generará la apertura de un folio digital de boleto en el que se asentarán los siguientes datos:

- Identificación de ambas partes contratantes con sus datos filiatorios completos.
- Identificación del inmueble de acuerdo a su ubicación designación conforme título/plano, su nomenclatura catastral, partida, superficie, inscripción de dominio.
- Precio de la operación, forma de pago.
- Plazo pactado para la escrituración y para la entrega de la posesión si esta fuere diferida.

Luego de su toma de razón se remitirá una copia del boleto que incluya la constancia de certificación notarial junto a la nota rogatoria al Departamento de Archivo Técnico y Seguridad Registral para su digitalización, a fin de resguardar su contenido y posibilitar

La realidad que nos toca atravesar en estos días nos ha hecho reflexionar sobre la necesidad de seguir incorporando mayor cantidad de trámites a los sistemas de registración por medios electrónicos.

una futura consulta de los mismos (Artículo 29 Ley 17801).

Debido a que nuestro Código Civil y Comercial de la Nación confiere importantes efectos jurídicos al boleto de compraventa, creemos indispensable otorgarle resguardo documental de su existencia, atento que al tratarse de un documento privado, y como tal carece de matricidad como la que goza una escritura notarial, y de registración en un libro especial como lo poseen las sentencias judiciales, resulta conveniente brindarle al menos un soporte a través de una imagen digitalizada como prueba de su existencia y contenido.

Publicidad

Ante una solicitud de la actual publicidad registral (informe, certificado de dominio o copia de asiento registral) su expedición contendrá la copia de folio real con la constancia de existencia de un boleto de compraventa en rubro b) en una fórmula que exprese:

"Constancia de anotación de boleto de compraventa al Folio xxx SRBC pres.n°xxxxxxx de fecha xx/xx/ xx" Si el interesado lo requiriese, a fin de ampliar la información relativa al contenido y alcance del boleto anotado, podrá a través de un nuevo formulario especial a crearse, obtener un minucioso detalle, a saber: identificación de la parte adquirente, existencia de cesión de boleto, fecha de la misma y datos del cesionario, monto de la compraventa, forma de pago, entrega pactada de la posesión, compromiso de escripturación y demás datos del negocio.

Esta información contenida en el SRBC podrá ser peticionada indicando en la solicitud algún dato que permita la múltiple búsqueda, ya sea a través de la inscripción de dominio, nomenclatura catastral o bien la titularidad dominial. Se obtendrá una impresión de carga de toda la información contenida en el folio electrónico de boleto.

Gravámenes y Medidas Cautelares

La publicidad brindada al boleto de compraventa, será una mera publicidad noticia que indique que el titular del derecho real de dominio se ha comprometido a transferir formalmente su derecho a un tercero con entrega de posesión. Por ende los derechos emergentes de ese contrato publicitado no son susceptibles de ser gravados o embargados, al menos en el ámbito de éste registro.

Ubicación, carga y administración del SRBC

La ubicación dentro del Organismo de este registro particular que nos ocupa, debe ser en el Departamento Anotaciones Especiales. No obstante al mantener, como lo dijéramos al comienzo de nuestro trabajo una íntima interconexión con el derecho real de dominio de un inmueble determinado, entendemos que la calificación y carga de datos de esa primera registración generadora del folio electrónico de bole-

to, debe estar a cargo del Departamento Registración y Publicidad del partido a que corresponde la ubicación del inmueble, como así también su reinscripción y cancelación.

Mientras que todo lo que acontezca entre el nacimiento y extinción del registro de boleto, será administrado por el Departamento Anotaciones Especiales, quien se ocupará de anotar las cesiones y de brindar la publicidad requerida.

Pensando en un futuro para el Boleto de Compraventa...

La realidad que nos toca atravesar en estos días nos ha hecho reflexionar sobre la necesidad de seguir incorporando mayor cantidad de trámites a los sistemas de registración por medios electrónicos.

Imaginamos que en un futuro próximo se podrá comenzar a implementar un procedimiento en donde las partes acuerden la celebración de un boleto de compraventa, sin la necesidad de presentar la documentación en formato papel, sino que el Registro de la Propiedad cuente con una plataforma segura desde donde las partes interesadas puedan solicitar su anotación.

Hemos observado una buena experiencia en otras jurisdicciones al proceder a la anotación de los boletos bajo esta modalidad. Los servicios web son más utilizados y van perfeccionándose paulatinamente para brindar la seguridad, protección y resguardo que nuestra ley impone al proceso de acceso y registración documental.

Entendemos que nuestra propuesta puede ser considerada como aporte en el inicio de un recorrido que nos conduzca a la informatización plena de la registración.