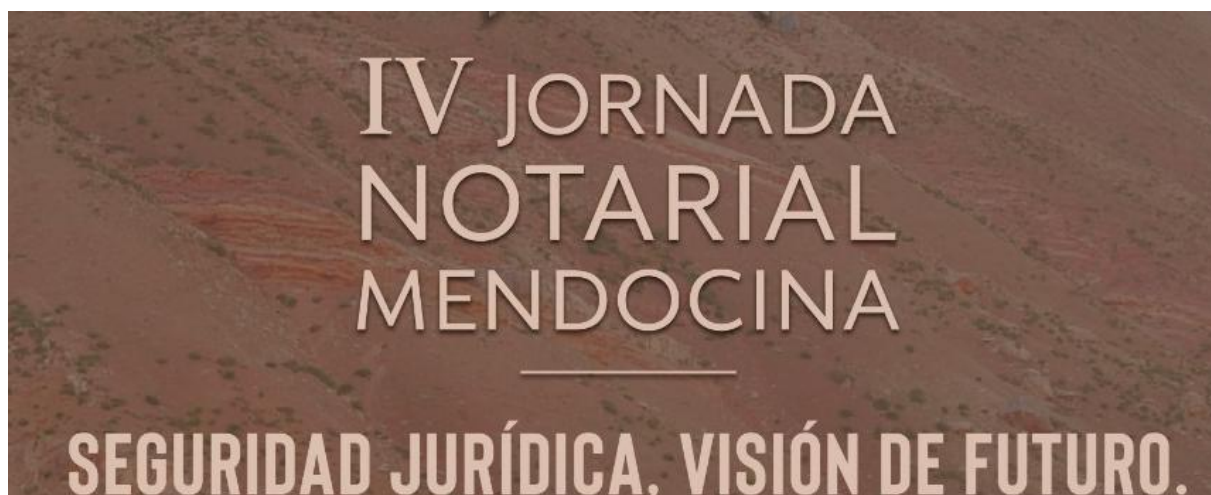




TEMA 2: VISIÓN ACTUAL DE LAS GARANTÍAS REALES

AL RESCATE DE LA PRENDA DE BOLETO DE COMPRAVENTA: ANÁLISIS CRÍTICO Y REVALORIZACIÓN OPERATIVA EN EL TRÁFICO CREDITICIO.

Categoría I

Notario: Ángel David Cisternas.

Ciudad de Mendoza, septiembre de 2026.

Angel.cisternas@outlook.com

PONENCIAS:

1. El valor económico del boleto de compraventa: Los derechos emanados del boleto de compraventa constituyen un activo patrimonial de alto valor socio-económico que debe ser reincorporado eficazmente al circuito crediticio formal.
2. Incompatibilidad dogmática actual: La regulación actual de la prenda de créditos (arts. 2232 a 2237 CCCN) resulta insuficiente e inoperante cuando recae sobre la obligación de hacer (escrituración) propia del boleto de compraventa, generando desprotección al acreedor prendario frente a la escrituración o la subrogación real.
3. Insuficiencia del modo y falta de publicidad: La mera notificación fehaciente al vendedor resulta inadecuada en el tráfico inmobiliario, haciendo imprescindible dotar a la prenda de derechos contractuales sobre inmuebles de un sistema de oponibilidad y publicidad registral *erga omnes*.
4. Necesidad de desgravación fiscal: El Impuesto de Sellos representa una traba fiscal distorsiva que expulsa a las partes hacia la informalidad; su eliminación progresiva para el año 2030 es una condición indispensable para el rescate operativo de las garantías sobre créditos.
5. Reforma sustancial del privilegio: Es necesario impulsar una reforma legislativa de fondo que otorgue al acreedor prendario de un boleto de compraventa un privilegio especial superior al de un mero retenedor al momento de la conversión o escrituración.

RESUMEN:

El presente trabajo aborda la problemática de la inoperancia práctica de la prenda de créditos (arts. 2232 a 2237 CCCN) aplicada a los derechos emanados del boleto de compraventa en el tráfico inmobiliario de la Provincia de Mendoza. Se analiza el desarrollo histórico de las garantías reales y la abstracción del crédito desde la Antigüedad hasta la codificación moderna, contrastándolo con la paradoja actual: la existencia de más de cien mil hogares mendocinos que habitan bajo la titularidad de boletos de compraventa sin posibilidad de colateralizar su patrimonio.

Se identifican como principales obstáculos la desmedida carga fiscal del Impuesto de Sellos y severas inconsistencias dogmáticas: la naturaleza de obligación de hacer (escrituración), la extinción del derecho real por subrogación real al escriturar (subsistiendo solo un mero derecho de retención), y la insuficiencia de la notificación fehaciente al deudor cedido para otorgar oponibilidad registral erga omnes frente a terceros embargantes o concursos.

Como propuesta de solución (de lege ferenda y fiscal), se plantea la eliminación progresiva del Impuesto de Sellos hacia el año 2030, el establecimiento de un sistema de publicidad registral para gravámenes sobre boletos y una reforma legislativa que consagre la conversión de pleno derecho de la prenda de boleto en hipoteca (en primer o ulterior grado) al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

ÍNDICE GENERAL.

Sección / apartado	Página
Carátula	1
Ponencias y resumen	2
Índice	4
Evolución histórica del crédito y la abstracción de las garantías	5
El surgimiento de la banca y la desmaterialización en derechos incorporeales	5
Sistematización positiva: de la codificación al código civil y comercial	8
La prenda de créditos en el marco normativo vigente	9
El boleto de compraventa en el escenario habitacional y financiero mendocino	9
Conclusiones y propuestas de reforma sustancial y fiscal	11
Bibliografía	13

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CRÉDITO Y LA ABSTRACCIÓN DE LAS GARANTÍAS.

Desde tiempos remotos, el crédito ha constituido un pilar fundamental en el andamiaje económico. Comenzando con las primeras regulaciones del Código de Hammurabi y los registros en tablillas cuneiformes de Mesopotamia, pasando por las operaciones cambiarias de los *trapezitas* en la Grecia clásica o la contabilidad formal de los *argentarii* en el Imperio Romano, las civilizaciones clásicas sentaron los precedentes de lo que hoy denominamos sistema bancario y financiero. Para aquellas sociedades, el crédito formó parte de su realidad cotidiana y resultó de gran importancia para subsistir entre los periodos de siembra, superar malas cosechas o saldar tributos con las autoridades de turno.

La gran dificultad que encontraba el crédito en aquella época residía en el cómo garantizar ese poder de compra actual entregado al deudor, quien, en principio, solo podía ofrecer la promesa de una contraprestación futura; el elemento esencial de aquel diferimiento era la confianza depositada en su persona.

El mecanismo que encontraron los pensadores de la Antigüedad no resultaría aceptable para los valores de nuestros tiempos: las deudas se garantizaban con el propio cuerpo o con el de algún integrante del clan familiar, quien era reducido a la servidumbre por el acreedor e incluso, en algunos casos, vendido en calidad de esclavo.

Con el progreso de los sistemas jurídicos —comenzando por el Código de Hammurabi como gran precursor en limitar la esclavitud por deudas—, las legislaciones fueron prohibiendo paulatinamente esta práctica, dando lugar a otros mecanismos de garantía como la fianza, la prenda o la hipoteca.

EL SURGIMIENTO DE LA BANCA Y LA DESMATERIALIZACIÓN EN DERECHOS INCORPORALES.

Si bien fue con el Renacimiento italiano cuando se alumbró la institución bancaria tal como la conocemos hoy, la Antigüedad no desconoció la figura del «banco»¹. Los templos actuaban como verdaderas entidades financieras que prestaban dinero tanto a particulares como a monarcas. En algunos centros de poderosa influencia, como el Templo de Delfos o el de Artemisa en Sardes, la actividad monetaria era realmente intensa, lo que otorgó a estos recintos sagrados una notable centralidad cambiaria. Otro ejemplo, quizás más conocido, fue el Templo de Jerusalén, un espacio donde tradicionalmente los hebreos depositaban y tomaban dinero a préstamo.

Este último caso resulta fundamental para comprender el *impasse* que sufrió el sistema crediticio en los siglos posteriores, cuando la actividad de los cambistas y prestamistas comenzó a ser juzgada como moralmente incorrecta. Basta con citar las Sagradas Escrituras, donde se relata que: «*Jesús entró en el Templo y echó a todos los que vendían y compraban allí, derribando las mesas de los cambistas y los asientos de los vendedores de palomas. Y les decía: "Está escrito: Mi casa será llamada casa de oración, pero ustedes la han convertido en una cueva de ladrones"*»².

El pasaje evangélico prefiguró el profundo cambio de paradigma que sufriría el crédito durante la Edad Media. Con la consolidación del cristianismo como columna vertebral de la Europa medieval, la Iglesia católica asumió una postura de absoluto rechazo hacia el préstamo con interés, catalogando la usura no solo como un delito civil, sino como un pecado contra la justicia³. Esta condena teológica, respaldada por pensadores como Santo Tomás de Aquino, se fundamentaba en la idea de que el prestamista cobraba por el mero transcurso del tiempo, bien divino perteneciente únicamente a Dios.

¹ Disponemos de ciertas fuentes documentales sobre la actividad bancaria en Grecia. La primera de ellas, y quizá la más importante, es la Trapezítica, escrita por Isócrates hacia el año 393 A.C.

² Evangelio según San Mateo, 21, 12-13.

³ La prohibición canónica del préstamo remunerado se consolidó normativamente en dos hitos conciliares: el Concilio de Letrán III (1179), que tipificó la usura como delito público universal, sancionando a los usureros manifiestos con la excomunión y la denegación de sepultura eclesiástica si no restituían lo percibido. Por su parte el Concilio de Vienne (1311-1312) elevó la condena al ámbito dogmático al declarar como *herejía* la sola afirmación de que cobrar interés no constituía pecado, ordenando la invalidez de todo estatuto municipal o secular que legitimara la usura.

Esta estigmatización paralizó el desarrollo formal de la banca. Sin embargo, la restricción agudizó el ingenio de los mercaderes europeos, impulsando la invención de instrumentos financieros —como la letra de cambio— para encubrir el cobro de intereses bajo la figura de operaciones cambiarias entre distintas plazas y divisas.

Como destaca Jesús Huerta de Soto en su obra *Dinero, crédito bancario y ciclos económicos*, la evolución del crédito y la superación de la condena teológica de la usura derivaron de un proceso paulatino de abstracción jurídica en el que la Escuela de Salamanca y los juristas continentales identificaron que el crédito no es más que un intercambio de bienes presentes por bienes futuros. Para que este intercambio ocurra en un entorno de estabilidad, el ordenamiento debe ofrecer la máxima certidumbre sobre la titularidad y las garantías que respaldan dicho diferimiento temporal.

Con el surgimiento de la banca comercial en el siglo XV, durante el Renacimiento italiano, el problema de las garantías experimentó una transformación cualitativa. Las grandes casas mercantiles de ciudades como Florencia, Venecia o Génova ya no operaban únicamente en mercados locales, sino que articulaban un sistema crediticio a escala europea. Sin embargo, este proceso no implicó la desaparición de las instituciones clásicas; por el contrario, las garantías tradicionales —la fianza, la prenda y la hipoteca— mantuvieron una vigencia absoluta, adaptándose a las exigencias de la nueva economía urbana y mercantil.

En este nuevo ecosistema surgieron nuevas formas de contratación basadas en figuras clásicas adaptadas a la nueva realidad. Singular preponderancia adquirió la pignación de rentas públicas, mediante la cual los banqueros garantizaban sus préstamos a monarcas y al papado a través de la cesión temporal de la recaudación de impuestos, aduanas o monopolios estatales, superando así el riesgo de insolvencia del soberano.

Paralelamente, el desarrollo mercantil impulsó la abstracción de la prenda física hacia el ámbito de los derechos incorporales con la consolidación del *pignus nominis* o prenda de créditos. Esta figura, cuyos gérmenes se remontaban al Derecho Romano tardío, permitió a los comerciantes y financieros ceder o pignorar sus propias cuentas por cobrar y títulos cambiarios para obtener liquidez inmediata sin desprenderse de bienes tangibles.

Así, la fianza personal, la prenda de muebles o créditos y la hipoteca inmobiliaria no solo subsistieron, sino que se integraron junto a la letra de cambio y los títulos de deuda pública en un sistema de garantías. Este entramado flexible fue capaz de responder tanto a las necesidades del pequeño crédito cotidiano como a la gran financiación internacional del Renacimiento.

SISTEMATIZACIÓN POSITIVA: DE LA CODIFICACIÓN AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.

El bagaje dogmático y pragmático acumulado desde la Antigüedad hasta el Renacimiento encontró su cristalización formal en la era de la codificación, encabezada por el Código Civil Francés de principios del siglo XIX, sirviendo de modelo directo para las legislaciones continentales e hispanoamericanas del siglo XIX.

Este puntapié inicial de la legislación napoleónica fue receptado por nuestro sistema jurídico. Dalmacio Vélez Sarsfield asumió plenamente la tradición románica y el modelo napoleónico, regulando los derechos reales de garantía en los títulos XIV, XV y XVI del libro III de su obra legislativa. El código velezano contuvo un detallado y extenso articulado destinado a regir la materia de las garantías reales, permitiendo un desarrollo jurídico nacional de estos institutos y un consecuente impacto económico en el desarrollo de la economía nacional.

Posteriormente, la unificación operada por el Código Civil y Comercial de la Nación mantuvo esta sólida arquitectura dogmática. En el nuevo esquema la relación entre crédito y garantía adquiere una dimensión renovada: el sistema busca equilibrar la tutela del acreedor con la agilidad que exige el tráfico económico-financiero moderno, reconociendo que la capacidad de dar en garantía un activo es la clave para la obtención del financiamiento.

Dentro del catálogo de las garantías reales, mientras que la hipoteca y la prenda común continúan gravitando sobre bienes corporales y tangibles (inmuebles y muebles), el legislador contemporáneo debió dar respuesta a una economía crecientemente

desmaterializada, donde la riqueza ya no reside únicamente en las cosas, sino en los propios derechos y créditos.

LA PRENDA DE CRÉDITOS EN EL MARCO NORMATIVO VIGENTE.

Es en este punto de inflexión donde cobra protagonismo la prenda de créditos, regulada en los artículos 2232 a 2237 Código Civil y Comercial. El texto normativo vigente sistematizó este instituto, regulando expresamente la posibilidad de constituir un derecho real de garantía sobre créditos instrumentados, fijando como presupuestos de eficacia y oponibilidad la notificación fehaciente al deudor del crédito pignorado y eventualmente la entrega del instrumento o de los documentos probatorios del crédito.

Sin embargo, a pesar de que la norma positivó una figura con siglos de gestación dogmática, su aplicación práctica sobre ciertos activos genera un severo choque entre la teoría jurídica y la realidad del mercado. Esta fricción resulta particularmente evidente en **la prenda o cesión en garantía de los derechos derivados del boleto de compraventa**.

EL BOLETO DE COMPRAVENTA EN EL ESCENARIO HABITACIONAL Y FINANCIERO MENDOCINO.

Surge así un paradójal interrogante en la praxis jurídica contemporánea: **¿por qué, habiendo tanta historia a sus espaldas y llevando tanto tiempo plenamente vigente en la legislación positiva, la prenda de créditos resulta prácticamente una figura inoperante y no se utiliza en el caso especial del boleto de compraventa?**

Este interrogante adquiere singular importancia al centrarlo en la realidad socioeconómica local. De acuerdo con los datos relevados en el último censo poblacional⁴, solo en la Provincia de Mendoza más de cien mil hogares habitan sus viviendas bajo la titularidad de un boleto de compraventa u otra documentación análoga. Se trata de una masa sustancial de riqueza e inversión patrimonial que queda marginada del

⁴ https://censo.gob.ar/index.php/datos_definitivos_mendoza/

circuito crediticio formal al no contar con un mecanismo de garantía ágil y seguro que permita su colateralización.

Las causas de esta marginación del instituto de la prenda de crédito en la realidad habitacional tienen causas que, aunque plantearlas sea urticante, no pueden dejar de ser analizadas: el altísimo costo impositivo, principalmente apalancado por el impuesto de sellos, representa un freno a la libre circulación de estos instrumentos. Esta traba fiscal se traduce en una severa distorsión económica: al gravar la instrumentación con alícuotas que encarecen desproporcionadamente las operaciones, el propio Estado desincentiva la formalización, arrojando a las partes a la informalidad y, consecuentemente, a la parálisis crediticia.

Esta traba fiscal representa tan solo la primera barrera. Al adentrarnos en la dogmática jurídica, descubrimos que la inoperancia de la prenda de créditos sobre el boleto de compraventa responde a una incompatibilidad estructural entre la naturaleza del derecho pignorado en el boleto de compraventa y la necesidad operativa del sistema crediticio.

El boleto de compraventa contiene un derecho personal: una obligación de hacer consistente en exigir el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Esta particularidad desnaturaliza la ejecución para el acreedor prendario. Si el deudor del crédito pignorado cumple su prestación, la norma prevé que la prenda de crédito deviene por subrogación real en prenda de cosa. Ahora bien, dado que un inmueble no puede ser objeto del derecho real de prenda, al momento de escriturar el derecho real de prenda se extingue automáticamente, subsistiendo a favor del acreedor únicamente un mero derecho de retención, con el privilegio que de él emana, según lo dispuesto por el artículo 2582 y concordantes del código de fondo.

Peor aún: si el crédito prendado vence con anterioridad al crédito garantizado, el acreedor prendario se ve obligado a actuar como un mandatario sin representación, según lo expresamente previsto por el artículo 2234 del Código. Ello demandará que la prenda sea instrumentada exclusivamente por escritura pública (art. 363 del Código Civil y Comercial de la Nación), elevando los costos de instrumentación.

Finalmente, la prenda de boleto debe superar el escollo del modo: la prenda de créditos se constituye mediante una doble exigencia: la entrega de los documentos probatorios del crédito y la notificación fehaciente al deudor cedido (arts. 2233 y 2234). Si bien este mecanismo busca desposeer al constituyente para evitar que remita la deuda o cobre a espaldas del acreedor prendario, resulta marcadamente insuficiente en el tráfico inmobiliario.

La mera notificación al vendedor originario carece de la publicidad erga omnes que otorga la inscripción registral. Ante el concurso, quiebra o sobreviniente embargo dictado sobre el titular dominial del inmueble, el acreedor prendario de un boleto enfrenta un severo conflicto de oponibilidad, toda vez que la prenda no recae sobre el inmueble físico, sino sobre una posición contractual, dejando al acreedor en una situación de extrema vulnerabilidad jurídica frente a otros acreedores embargantes del titular registral.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE REFORMA SUSTANCIAL Y FISCAL.

La trayectoria histórica de las garantías demuestra que la dogmática jurídica ha sido capaz de abstraer la confianza: desde la ejecución física sobre el cuerpo del deudor o su familia en la Antigüedad, pasando por el nacimiento de los derechos reales de garantía en el mundo clásico, hasta la desmaterialización de las garantías en el Renacimiento y su consolidación en la codificación civil.

Sin embargo, el escenario mendocino contemporáneo expone una profunda paradoja. En una provincia donde más de cien mil familias acceden a su vivienda únicamente a través de un boleto de compraventa —en el mejor de los casos—, la confluencia de una voracidad fiscal junto con las severas incongruencias técnicas de la prenda sobre obligaciones de hacer, ha transformado a la prenda de créditos en un instituto meramente ilusorio.

Es por ello que se debe propender a la tan ansiada eliminación del Impuesto de Sellos, meta que, de no mediar una nueva crisis con su inevitable legislación de emergencia, debería materializarse para el año 2030, articulada con una reforma de la legislación de fondo que garantice una adecuada publicidad registral, otorgue oponibilidad *erga*

omnes y conceda a esta garantía un privilegio superior al del mero retenedor. Para ello resultaría deseable que el ordenamiento reconozca una conversión de pleno derecho de la prenda en hipoteca, ya sea en primer o ulterior grado, según corresponda.

Solo superando este divorcio entre la norma y la praxis económica lograremos rescatar al boleto de compraventa como la herramienta de crédito y desarrollo social que nuestro mercado demanda.

BIBLIOGRAFÍA:

- ABELLA, Adriana N., Derecho Real de Prenda, Editorial Zavallía, Buenos Aires, 2018.
- ALTERINI, Jorge H. (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tratado Exegético, Tomo X (Derechos Reales), Editorial La Ley, Buenos Aires, 2015.
- HUERTA DE SOTO, Jesús, Dinero, crédito bancario y ciclos económicos, 4.^a ed., Editorial Unión Editorial, Madrid, 2009.
- KIPER, Claudio M., Tratado de los Derechos Reales, Tomos I y II, Editorial Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2017.
- MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N., Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, Tomos 1 y 2, Editorial Zavallía, Buenos Aires, 2016.