

ASPECTOS SOBRE LA REFORMA DE LA LEY 17.711 Y EL BOLETO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES EN LA QUIEBRA DEL VENDEDOR

ALEJANDRO SAJÓN

I

La reciente reforma introducida al Código Civil por la ley N° 17.711 y la redacción del anteproyecto de reformas a la ley 11.719, sometido actualmente a la consideración del Poder Ejecutivo, nos señala la necesidad de destacar determinados aspectos que deberán ser considerados por los estudiosos,¹ en punto a los aciertos o errores de la ley mencionada, en cuanto se refiere a los boletos de compra-venta inmobiliaria en la quiebra del vendedor.

Quando la C. N. Com., en pleno, en noviembre 29-967,² en autos "Lozzi Eleodoro I. C. c/ Socha S.A. s/ quiebra", dictó el plenario que motivó la redacción del art. 1185 bis del Cód. Civil: "No procede la demanda por escrituración de un inmueble, deducida por el titular del boleto de compra-venta, cuando el vendedor, con posterioridad a su otorgamiento ha caído en quiebra, aún habiendo mediado tradición y pago de precio", se cristalizó en dicho plenario una orientación jurisprudencial de larga data en la jurisdicción comercial,³ que provocó una creciente alarma doctrinaria, ante la incertidumbre e inseguridad de los derechos del comprador de buena fe de bienes inmuebles a plazos, con respecto a los vaivenes económicos del patrimonio del vendedor.

¹ GAMES LUIS MARIA: L. L., junio 27 de 1968; BUSTAMANTE ALSINA JORGE H.: L. L., 18 de julio de 1968; SAJÓN JAIME V.: "El Derecho", tomo 15 del 27/3/68; "El Derecho", tomo 24 del 22/10/68; BERGEL SALVADOR DARIÓ: "El Derecho", tomo 11-581; OLIONE F.: Rev. Col. de Abog., La Plata, tomo VI, N° 11, pág. 403; MARTÍNEZ RUIZ, ROBERTO: L. L., tomo 110, pág. 230.

² L. T., tomo 129-628.

³ "El Derecho", 4-649, Fallo 3.286; "El Derecho", 11-582, Fallo 4.110 y otros.

La Jurisprudencia Civil ya con anterioridad había sustentado el criterio contrario al plenario citado en el sentido de que el concurso posterior del vendedor mediando pago del precio y entrega de la posesión no es óbice para obtener la escritura traslativa del dominio.⁴

Fuera de los aciertos o desaciertos del referido plenario, cuya solución jurídica se comparte, el mismo creó un problema social al poner en estado de indefensión a los adquirentes de bienes inmuebles de buena fe, al dejar de contemplar los intereses y derechos comprometidos de los compradores y el problema del déficit habitacional.

Creemos y con ello se pretende ser objetivos en el razonamiento que el plenario fue jurídicamente correcto; en efecto, se expresa "que no procede la escrituración de un inmueble en la quiebra del vendedor ocurrida con posterioridad, aún cuando hubiere mediado tradición y pago del precio.

Debemos destacar que la tradición por sí sola no es suficiente, como acto jurídico, para transmitir el dominio de un bien inmueble; a ella deben agregarse la escritura traslativa del dominio e inscripción registral; mientras esos elementos no coexistan el vendedor continúa siendo el propietario. La mera tradición recibida o efectuada por boleto de compra-venta, anteccontrato o precontrato no justifica la conservación del bien por el comprador en el caso de quiebra del vendedor.

Brindarle al comprador el derecho de demandar en la quiebra del vendedor la escrituración del bien sería asignarle un privilegio que, como sabemos, solo puede ser creado por ley. Por otra parte se destruiría el principio que informa al proceso de ejecución colectiva, cual es "La Par Conditio Creditorum", y, repetimos, se crearía un privilegio irritante y más fuerte que los mismos privilegios legales. La voluntad de los jueces no puede crear ese privilegio, so color de interpretar la ley, porque dicha facultad les está vedada.

Al margen de lo expresado subsiste el problema social apuntado precedentemente.

II

La reforma tiende, pues, a solucionar en parte la situación de inseguridad creada por el plenario aludido; nos adherimos desde ya al inspirador principio de justicia que la anima, pero debemos destacar que la misma, pese al propósito que la impul-

⁴ C. N. Civ., Sala D, in re: Marcides Juan T. c/ Barbasat de Marcides y otra en L. L. 123-117, Sala C in re: Carlos José F. c/ Moly Alberto C. en L. L. 65-78, L.L. t. 98-824 y otras.

sa, provoca profundas implicancias jurídicas y una grave dificultad de tipo interpretativo para conciliarla, ora con los principios del derecho común, ora con las normas de la ley 11.719.

Las lagunas interpretativas a que aludimos se introducen por la ley 17.711, en especial por su art. 1185 bis y consiguientemente por el art. 2355.

Dice el primero que: "Los boletos de compra-venta de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe y a título oneroso serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el 25 % del precio. El juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio". Expresa el segundo en su párrafo final: "Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe mediante boleto de compra-venta".

Según este último precepto, la posesión se considera legítima mediando las circunstancias enunciadas. Sabemos que la posesión se divide en legítima e ilegítima, según sea el ejercicio de un derecho real constituido de conformidad a las disposiciones de este Código, e ilegítima cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenga derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla.

A su vez es sabido, según lo dispone el art. 2356 del Cód. Civil, que la posesión ilegítima puede ser de buena o de mala fe. La posesión es de buena fe cuando el poseedor por ignorancia o error de hecho se persuadiere de su legitimidad.

Se nos plantea luego el interrogante de determinar a qué se refiere la "Buena Fe" del párrafo final del art. 2355, si a la adquisición o bien a la posesión.⁶ Consideramos que lo es respecto de la adquisición, pues la buena fe solo puede estar referida a la posesión ilegítima, en tanto que la posesión legítima ni admite gradaciones ni podrá ser jamás de mala fe; en consecuencia refiriéndose el artículo citado a la legitimidad de la posesión de inmuebles mediante boleto de compra-venta, entendemos que dicha buena fe debe estar referida al acto de su adquisición. Por ello hubiera sido más correcto que dicha modificación se hubiera redactado de la siguiente manera: "Se considera legítima la posesión de inmuebles, mediante boleto de compra-venta, siempre que la adquisición de la misma fuera de buena fe".

De lo expuesto y la relación entre los artículos citados, se intuye la creación de una figura híbrida, cual es que, con tradición y boleto de compraventa "se adquiere el dominio", pues la

⁶ GAMES LUIS MARIA: "La quiebra del vendedor de inmuebles, la obligación de escriturar y las reformas al Código Civil", en L. L. 21/6/88 en el sentido que la buena fe se refiere a la posesión.

posesión así obtenida se considera legítima, y decimos híbrida pues sabemos, y aunque parezca redundante repetir, que el dominio solo se transmite o adquiere mediando tradición, escritura e inscripción registral (conf. art. 2506, Ley 17.711).

Ello con respecto a la quiebra del vendedor, nos lleva a efectuar la consideración de que el bien inmueble vendido ha salido del patrimonio del vendedor fallido o concursado⁸ y no le alcanzan en consecuencia los efectos de la falencia quedando pendiente una obligación de hacer.⁹

En su extremo opuesto se vislumbra la posibilidad de que el fallido, amparándose en disposiciones harto vagas, fragüe boletos de compra-venta en colusión con interpósitas personas y de esa manera ante el silencio del art. 1185 bis, en lo que a la fecha cierta se refiere defraude a los acreedores de la masa, haciendo de esa manera ilusorios los derechos de los mismos sobre los bienes del fallido.

Se argumentará en contrario la exigencia de la buena fe y su imposibilidad de oponer al concurso o quiebra una operación a la que le falte el susodicho requisito, pero consideramos que ese argumento no es valioso ante la no exigencia de la fecha cierta por el mencionado art. 1185 bis y la posibilidad de que el fallido o concursado realice incursiones falsas en sus libros de comercio¹⁰ para así darle viso de verosimilitud a dichas operaciones.

La reforma en su pretendido afán de justicia se ha ido al otro extremo y le ha brindado al fallido un arma poderosa para defraudar a sus acreedores y de esa forma sustraer a los efectos de la quiebra el grueso de su patrimonio.

III

Se cree que lo expuesto será una consecuencia ineluctable de las quiebras o concursos si no se subsana la omisión, ya legal o jurisprudencialmente, mediante la Publicidad Registral de los Boletos de Compra-venta.

Ello, por cuanto consideramos que el art. 1185 bis de la ley 17.711 ha derogado los principios rectores de los arts. 1034 y 1035 del Código Civil,¹¹ ya de escasa aplicación en la materia

⁸ BUSTAMANTE ALSINA JORGE H., en L. L. 18/7/68, "Boleto de compraventa inmobiliaria y su oponibilidad al concurso o quiebra del vendedor".

⁹ PARRY ADOLFO E.: "Efectos de la quiebra en los contratos".

¹⁰ SAGON JAIME V.: "El boleto de compraventa de inmuebles, las reformas al Código Civil y la Quiebra del vendedor", El derecho 22/10/68, tomo 14.

¹¹ C. N. Com. Sala A, abril 30/965, Dohman Marcos s/ Quiebra en L. L., tomo 120-87.

mercantil, en cuanto expresa el primero: "que los instrumentos privados aún después de reconocidos no prueban contra terceros o contra los sucesores por título singular la verdad de la fecha expresada en ellos"; ello por la redacción del referido artículo 1185 bis, por lo dispuesto en los arts. 22 y 23 de la ley de quiebras y porque la falta de fecha cierta del boleto pondrá siempre en tela de juicio la buena fe del adquirente, con lo que quedaría desvirtuado el objetivo de la reforma.

Por ello es que entendemos necesario no ya introducir o interpretar el art. 1185 bis¹⁰ en el sentido de la exigencia de la fecha cierta que conspiraría contra la misma reforma, sino en la necesidad de un sistema registral de publicidad de los boletos,¹¹ con lo que quedarían garantizados no solo los derechos de los adquirentes de buena fe sino también los de los acreedores del quebrado o concursado, en la medida que le cerraría las puertas a fallidos inescrupulosos de poder transferir dolosamente sus bienes a terceros en abierta colusión, no solo antes de la presentación en convocatoria o quiebra sino aún después de la misma.

Podría también pensarse que los derechos de los acreedores se encuentran suficientemente garantizados por las acciones que la ley 11.719 prevé consiguientes a la declaración de quiebra, como ser la acción revocatoria concursal de los arts. 109, 110 y 111 y la acción pauliana del art. 968 y concs. del Código Civil; no consideramos que sean suficientes para resguardar los derechos de la masa las acciones aludidas, dado que no debemos olvidar el pesado mecanismo que es necesario poner en movimiento para la procedencia de las mismas. (Dichas acciones tendrían que ser autorizadas, por lo menos la revocatoria concursal, por la mayoría de acreedores reunidos en asamblea, y deberían conferírseles facultades suficientes al liquidador conforme el art. 153 de la ley de quiebras, siempre que previamente nos pongamos de acuerdo respecto a qué mayoría se refiere el tan mentado art. 153), y aún así no siempre la procedencia de la misma sería verificable o posible.¹²

Por ello es necesario instituir un sistema de publicidad registral adecuado, que será el que en definitiva subsane la omisión legal y aquellas situaciones que podrían aparecer como harto jurídicas. (Ej.: del adquirente con boleto de compra-venta a quien se le hizo la tradición, entrega de la posesión, pago total de precio y apariencia de buena fe), cuando en el fondo del asunto subyace una colusión dolosa, respecto de la cual sería muy

¹⁰ GAMES LUIS MARIA: Ob. cit.

¹¹ SAJON JAIME V.: Ob. cit.

¹² SAJON, ob. cit.

difícil probar la existencia de la simulación o el fraude, o lo que correspondería agregar la irresolubilidad *prima facie* de la venta mencionada como ejemplo, por haber ya salido el bien referido del patrimonio del fallido, pendiente solo una obligación de hacer (escrituración),¹³ máximo si se tiene en cuenta que la declaración de quiebra no rescinde *ipso jure* los contratos bilaterales,¹⁴ salvo la situación del art. 105 y dicha rescisión no es procedente en el caso mencionado, salvo la concurrencia de las circunstancias de los arts. 109/110, ley 11.719.

IV

Asimismo es necesario destacar la imposibilidad de conciliar los principios introducidos por el art. 1185 bis de la ley 17.711 con los privilegios de la ley de quiebras (arts. 125 a 132).

El art. 125 establece: "Que los acreedores se dividen en acreedores de la masa y acreedores del fallido son acreedores de la masa y serán pagados con preferencia a los del fallido los titulares de créditos que provengan de los gastos necesarios para la seguridad de los bienes del concurso, conservación y administración de los mismos, diligencias judiciales o extrajudiciales en beneficio común, siempre que hayan sido hechas con la debida autorización".

El art. 126 expresa: "Los acreedores del fallido serán clasificados en cinco estados diversos, según la naturaleza de sus títulos: a) Acreedores de dominio, b) acreedores con privilegio general, c) acreedores con privilegio especial, d) acreedores hipotecarios, e) acreedores simples.

Es evidente que tal régimen en rigor de verdad se refiere a los acreedores por "obligaciones de dar", sin excluir por ello a los acreedores por obligaciones de hacer, *conf.*: doctrina art. 132, ley 11.719.

Aparentemente y en principio, cuando hablamos de los privilegios, parecería no existir colisión entre los privilegios de la ley de quiebras, con el derecho del comprador de buena fe a la escrituración del bien, por cuanto los acreedores del fallido reclaman de éste en la mayoría de los casos una obligación de dar y el adquirente por el contrario el cumplimiento de una obligación de hacer, cual es escrituración).

No obstante no debe descartarse la posibilidad de colisión entre un privilegio legal especial y este superprivilegio *sui ge-*

¹³ SAJON JAIME V.: "Efectos de la quiebra del vendedor sobre las obligaciones de ventas de inmuebles pendientes de escrituración", *El Derecho*, tomo 15/77/9/88.

¹⁴ BÉZGELL SALVADOR DARIQ: "El Derecho", tomo 11, pág. 581.

nería, introducido por la reforma, a lo cual cabría preguntarse ¿cuál debe primar, si se tiene en cuenta que la preferencia en la ley se gradúa por la diferente calidad de los privilegios sin consideración al tiempo (art. 123, ley de quiebras).

¿No se violentaría el principio de igualdad que debe primar en el proceso de ejecución colectiva, al dar al adquirente de bienes inmuebles de buena fe, un derecho con la fuerza como el que la confiere el del art. 1185 bis, ley 17.711? ¿No se quebraría la unidad que informa al juicio de quiebra?

En la hipótesis inversa no se contempla tampoco el presupuesto de hacerse imposible la escrituración del bien, ya por causas ajenas a la voluntad del fallido, o por ardid o dolo de éste, o por cualquier otra circunstancia, en cuyo caso y de acuerdo con los arts. 505, 629 y 630 del Cód. Civil, se resolvería la obligación en la indemnización de los daños y perjuicios (ejemplo de este planteo sería el de la venta de una unidad en propiedad horizontal existiendo sólo el foso o el esqueleto del edificio, oportunidad en que la empresa constructora es declarada en quiebra).

En su afán, la ley ha pretendido garantizar el derecho del adquirente concurriendo ciertas circunstancias, creándolo, como hemos dicho, un superprivilegio aún oponible a los privilegios legales y en su otro extremo ha desgarnecido a tal punto al nombrado comprador, de considerarlo un simple acreedor quirografario (¿para aquellos que así lo consideran!),¹⁸ quien para percibir su crédito tiene que concurrir a prorrata con el resto de los quirografarios.

Orione¹⁹, en la hipótesis supuesta, afirma "que el comprador que ha invocado los derechos que nacen a su favor de un boleto de compra-venta no puede ser considerado legalmente acreedor en el concepto que inspira y fundamenta las disposiciones de la ley de quiebras mencionada, que atribuye esa calidad a determinadas personas que han celebrado negocios con el deudor".

Nos parece más razonable y acertada la posición de Bergel,²⁰ "en cuanto lo considera acreedor quirografario, por cuanto el boleto de compra-venta instrumenta un contrato, porque la quiebra no produce la nulidad ni la resolución de los contratos celebrados por el fallido, excepción de los casos que ella contempla. Que la declaración de quiebra no tiene efecto retroactivo sobre los actos celebrados por el fallido mientras conservaba la

¹⁸ BERGEL, SALVADOR DARIO, *ob. cit.*

¹⁹ ORIGONE F.: "Demanda por cumplimiento de boleto de compra-venta contra el vendedor fallido", en *Rev. Col. Abog.*, La Plata, tomo VI, N° 11, pág. 408.

²⁰ BERGEL, SALVADOR DARIO, *ob. cit.*

administración de los bienes. Que el desapoderamiento no implica la imposibilidad jurídica del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el fallido sin discriminación alguna" (conf. art. 132).¹⁴

Se ha visto pues, cómo pasando de uno a otro extremo de las hipótesis, las soluciones que nos brinda la reforma son harto elocuentes de su incapacidad para regular un problema social como lo es el de la situación de los compradores de buena fe de bienes inmuebles mediante boleto de compra-venta.

No reparando en medios jurídicos se ha creado esa suerte de privilegio a que nos hemos referido, en abierta contradicción con lo dispuesto en el art. 3876 del Cód. Civil y disposiciones relativas a la ley de quiebras.

Pensamos que la forma de armonizar el contexto del art. 1185 bis con las disposiciones de la ley 11.719 es reformando la segunda e introduciendo entre sus normas "un privilegio especial" en favor de los adquirentes de buena fe de bienes inmuebles, siempre que mediere boleto de compra-venta registrado en registro creado a tal efecto, o en los respectivos registros de la Propiedad Inmueble, cuando se tuviera la posesión del bien y se hubiere pagado más del 25 % del precio de compra.

Dicho privilegio deberá extenderse aún a los casos de resolverse la obligación de hacer, por imposibilidad de su cumplimiento, en la obligación de indemnizar los daños y perjuicios emergentes del incumplimiento, siempre que mediaran los supuestos contemplados precedentemente.

De esa manera consideramos que no se vulnerarían los principios de igualdad y unidad que deben coexistir en el juicio de quiebra, y se garantizarían los derechos tanto de los acreedores (adquirentes de inmuebles), cuanto del resto de los acreedores del fallido, en razón de exigirse para la concurrencia del predicho privilegio de requisitos de verosimilitud en la operación y buena fe en la adquisición, cuales son: a) Boleto registrado (exigencia de la fecha cierta), b) Buena fe objetiva, c) Posesión de la cosa y d) Pago de más del 25 % del precio de compra.

V

Numerosos autores¹⁵ consideran que: La quiebra o concurso entre sus efectos no produce la resolución ipso jure de los contratos bilaterales celebrados con anterioridad, no dependien-

¹⁴ "El Derecho" 2-405, fallo. 733.

¹⁵ ORIONE Arg. P: "En exposición y crítica de la ley de quiebras", tomo 1, 1935, con cit. de ORLANDO, DASSEN Y LAQUE en su estudio "La quiebra y la compraventa de inmuebles", en Rev. Jur. de Bs. As., publicación de la Facultad de Derecho de Bs. As. 1964, 1/IV, pág. 55.

do su cumplimiento de que se haya transferido o no el nominal de acuerdo con las reglas del Código Civil sino de que haya existido o no entrega de la "Posesión" efectiva de la cosa, con los efectos deducidos de la ley de quiebras y el Código Civil; asimismo que no habría obstáculos para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, porque en cuanto es una obligación de hacer carece de valor patrimonial, por cuyo motivo no entra en la masa de bienes del fallido.

Las segundas jornadas de Derecho Civil de Corrientes finalizaban en la tradición posesoria el derecho de obtener la escrituración pendiente frente al concurso o quiebra del tradente, en tanto que de no mediar dicha tradición posesoria el comprador sería acreedor común sujeto a la ley concursal.

Busso (Cód. Civ. Anotado), p. 40, núm. 157, dice: "Que la tradición que hace perder y adquirir la propiedad tiene gran importancia en caso de quiebra, pues si habría sido hecha, el bien queda sustraído de la masa y pertenece al que recibió la posesión.

Por ello es que creemos indispensable la inclusión en el articulado legal del requisito de la posesión,²⁰ ello porque al posibilitar al adquirente poseedor el señorío sobre la cosa más próximo al que otorga la condición de dueño de ella y permitir así su inmediata utilización, conforma y concilia un legítimo interés individual con el comunitario que no es indiferente al más racional aprovechamiento de los bienes disponibles."²¹

CONCLUSIONES

Es necesario pues, a fin de correlacionar y conciliar la reforma de la ley 17.711 con la ley 11.718, introducir ya en la primera como en la última de las mencionadas, puntos de contacto y coincidencia destinados a la coherencia armónica de los principios particulares de la ley de quiebras con los del derecho común.

Se cree que ello puede lograrse adecuando la redacción del art. 2365 en el sentido de que la buena fe se refiere al acto de la adquisición.

Instituyendo un sistema de Publicidad Registral en los boletos de compra-venta a fin de cumplir adecuadamente con la exigencia de la fecha cierta.

²⁰ GARRIDO ROQUE y ANDORNO LUIS: Reformas al Código Civil, Ley 17.711. Comentada. Tomo II-1969. Ed. Zavalla.

²¹ BENDERSKY MARIÓ J. en L. L., tomo I-2007.

Modificando el pesado engranaje de la acción revocatoria concursal, convirtiéndolo en un ágil mecanismo de protección de los intereses comprometidos de los acreedores, ya estableciendo la potestad a los acreedores individualmente, considerados de poder ejercer la mencionada acción, ya facultando al juez del proceso para que a su vez autorice al síndico o liquidador en su caso, sin el lento requisito de la conformidad de mayoría de acreedores para la procedencia de la acción, conf.: el régimen actual (art. 153, ley 11.719).

Estableciendo en la ley de quiebras el privilegio especial del comprador de bienes inmuebles de buena fe, con posesión, boleto registrado y pago de más del 25 % del precio de compra, extendiéndolo a los casos de imposibilidad de cumplimiento de la obligación de hacer y su ulterior resolución en el pago de los daños y perjuicios, pago que gozará del privilegio mencionado

Introduciendo en la ley Civil el requisito de la posesión efectiva del bien para el ejercicio del derecho.

Con ello pretendemos reabrir el debate y obtener la tan anhelada seguridad jurídica, no solo para los adquirentes de bienes inmuebles de buena fe, sino y también para los acreedores del fallido o concursado.

BIBLIOGRAFIA

1. BENDERSKY MAURO: "Efectos de la quiebra sobre la compraventa inmobiliaria celebrada en instrumento privado", en L. L., tomo 120-87.
2. BERGEL SALVADOR DARIO: "Efectos de la quiebra del vendedor sobre el contrato de compraventa inmobiliaria no reducido a escritura pública" en el Derecho, tomo 11/381.
3. BUSTAMANTE ALSINA JORGE H.: "El boleto de compraventa inmobiliaria y su oponibilidad al concurso o quiebra del vendedor", en L. L., 18 de julio de 1968.
4. BORDA GUILLERMO: "Contratos". Tomo I.
5. BUSSO EDUARDO: "Cód. Civil Anotado", tomo I, pág. 40. Nº 147.
6. CASTILLO RAMON: "La quiebra en el Derecho Argentino", tomo I.
7. DASSEN Y LAQUIS: "La quiebra y la compraventa de inmuebles", en Rev. Jurídica de Buenos Aires, publicación de la Facultad de Derecho de Buenos Aires, 1964-I/IV.
8. GAMES LUIS MARIA: "La quiebra del vendedor de inmuebles, la obligación de escriturar y las reformas al Código Civil", en L. L. del 27 de junio de 1968.
9. GARRIDO ROQUE Y ANDORNO LUIS: "Reformas al Código Civil", ley 17.711, Comentada, tomo II, Ed. Zavalla, Bs. As., 1969.
10. ORIONE F.: "Exposición y críticas de la ley de quiebras". Tomo I, pág. 1905, con cit. de OBARRIO.

11. ORIONE F.: "Demanda por cumplimiento de boleto de compraventa contra el vendedor fallido", en *Revista del Colegio de Abogados de La Plata*, tomo VI, Nº 11, pág. 405.
12. PARRY ADOLFO E.: "Efectos de la quiebra en los contratos".
13. MARTINEZ RUIZ ROBERTO: "Efectos de la falencia del deudor sobre la obligación pendiente de escriturar", en *L. L.*, tomo 110, pág. 230.
14. SAJON JAIME V.: "El boleto de compraventa de inmuebles", las reformas al Código Civil y la quiebra del vendedor", *El Derecho*, tomo 24 del 23 de octubre de 1968.
15. SAJON JAIME V.: "Efectos de la quiebra del vendedor sobre las obligaciones de ventas de inmuebles pendientes de escrituración", *El Derecho*, tomo 15 del 27 de setiembre de 1968.
16. MORELLO AUGUSTO M.: "El boleto de compraventa inmobiliaria", p. 48.