

## Compraventa Reserva Devolucion

### JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a 17 días del mes de diciembre del

año 2012, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala "H" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Epise SRL c/ Beretta, Flavio s/ Ordinario. Cobro de sumas de dinero" y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen estas actuaciones a la Alzada con motivo del recurso de apelación concedido libremente que fuera interpuesto por la parte demandada contra la sentencia que hizo lugar a la demanda de cobro de \$ ... contra Flavio Beretta. A fs.294/302 expresa agravios la accionada y a fs.313/5 obra el responde de la parte actora. Se agravia del demandado por el rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva dispuestas por el a quo y pide que el decisorio sea revocado. Invoca que quien se arrepintió del negocio jurídico fue el actor al no concurrir a la suscripción del boleto de compraventa el 23 de abril de 2007, por lo que debe perder el dinero entregado en concepto de reserva de ... o su equivalente en pesos. II- Advierto que la pieza recursiva presentada por el demandado solo cubre mínimamente los requisitos procesales de los art.265/66 del CPCC, pero en atención al principio constitucional de defensa en juicio, procederé a su análisis. II.a- El juez de grado en una prolija sentencia analizó cada una de las aristas del conflicto, ya sea desde el punto de vista de la legitimación activa como la pasiva. Tuvo en cuenta que si bien la documentación de reserva de compra fue firmada sólo por Beer, lo cierto es que la demandada demostró conocer durante el iter contractus que éste ejercía la representación de la sociedad Epise SRL, tal como surge de la carta documento que le envió a la empresa para anoticiarla del ejercicio del derecho a quedarse con la suma recibida en moneda extranjera. Reza lacónicamente la misiva enviada por Beretta a Epise que "Notifico por la presente que no habiendo concurrido el sr. Marcelo Beer y persona alguna de la firma Epise, a la firma del boleto de compraventa del inmueble de la calle 25 de mayo ...?el 23 de abril de 2007 a las 15hs. tal como fuera acordada, comunicarse con Flavio Beretta?" (fs.80, carta documento fechada el 25 de abril de 2007). En igual sentido, la carta documento enviada por Beretta a Beer (fs.79), de la que se da cuenta de su ausencia que calificó de injustificada, y que se lo tenía por desistido de su oferta con la pérdida de la suma entregada en concepto de seña de ... Mal puede ahora el demandado pretender desconocer legitimación al actor, porque ello violentaría su conducta anterior jurídicamente relevante (conf. teoría de los actos propios). La regla venire contra factum proprium nulle conceditur, expresión latina que define sintéticamente la denominada "teoría de los actos propios", se funda en la inadmisibilidad de una postura que contradiga una conducta anterior válidamente asumida por el litigante. Ello es así, porque el principio de la buena fe no sólo es aplicable a la relación jurídica que mediara entre las partes, sino también al proceso en el que se ventila la controversia según sus integrantes, con la finalidad de preservar la seguridad jurídica. En orden a lo dicho, la excepción de falta de legitimación activa fue correctamente rechazada por el Magistrado. II. b- Igual criterio debe aplicarse respecto de la falta de legitimación pasiva planteada por el demandado y que fuera bien desestimada por el a quo, por cuanto de los documentos vinculantes entre las partes, surge nítidamente que el demandado se obligó por sí "aún cuando no era el propietario del inmueble-. Por ende, Beretta es el legitimado pasivo de la relación sustancial. Sobre este aspecto me explayaré en los considerandos siguientes. II. c- Establecida la legitimación de ambos contendientes, me abocaré a la responsabilidad contractual contenida en la sentencia de grado, que advierto como certera. Veamos. La declaración del escribano Grincajger permite observar que fue la demandada quien se colocó en la situación que ahora le causa un perjuicio. El testigo dijo claramente que la demandada no acercó en tiempo y forma oportuno la documentación que le fue requerida. Y, si a ello le agregamos que del informe de dominio del inmueble objeto de compra surge que el titular dominial no es el accionado Beretta, sino un tercero, la empresa extranjera Mathis Limited (fs.10), de ello se colige fácilmente que la negativa actora a presentarse a suscribir el boleto de compraventa se encontraba ampliamente justificada. Lo expuesto, hace que no pueda darse la razón al apelante, por cuanto el demandado fue quien no cumplió lo pactado. En el peor de los casos, estaba prometiendo en venta un inmueble ajeno, sin siquiera presentar los documentación que acreditase su representación legal, o mandato suficiente para ello. Basta observar el instrumento de fs.21 donde el demandado Beretta firmó en su calidad de "propietario" el conforme de la reserva de venta. Tampoco se produjo prueba alguna que demuestre que la actora conocía esa situación al momento de la formalización de la reserva de compra "tal como planteó en su defensa-. No es éste el caso en que las partes celebrantes son sabedoras de que el inmueble es de propiedad de un tercero ajeno al negocio; o sea, que la intención de la parte haya sido la de contratar a cargo de un tercero, al margen de toda representación (conf. Mosset Iturraspe, La compraventa de cosas ajenas, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal-Culzoni, 2003-3, pág.56; M. A. Risolía, La venta de la cosa ajena, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1959, pág.13; CNCivil sala E, in re "Camacho, E. c/ Bietti, A" del 4/10/2000, JA 2001-III-98; ídem sala D, del 10/9/2004, L L 2005-A-

237). Pues en tal hipotético caso, el vendedor asume el deber de adquirir la cosa para luego enajenarla ?vgr. obligación de medio-, o bien de lograr que el verdadero dueño la transfiera al comprador, haciéndose parte en el contrato; esto no sucedió en autos conforme surge de la prueba colectada (conf. testimonial del escribano Grincajger; art.386 y 456 CPCC). II. d- Es sabido que existe analogía entre la figura de la ?reserva? con el concepto de ?seña? o ?arras? - del griego arrhaboón, prenda o señal- constituida, generalmente, por la suma de dinero entregada por un contratante para confirmar un contrato o para dar lugar al derecho de arrepentirse (ver Atilio Alterini, Seña, pacto comisorio y compraventa de inmuebles, LL, 115-400; Eduardo E. Moreno Dubois, El arrepentimiento en el compromiso de venta de inmuebles, LL, 120-689, entre otros). Este pacto que puede ser añadido a cualquier especie de contrato ?en nuestro caso al de compraventa- es empleado para confirmar (arras confirmatorias) la existencia del acto, o para permitir que alguno de los contratantes se arrepienta (arras penitenciales) y deje de cumplir el contrato, perdiendo la cosa dada en seña o, a diferencia de lo que ocurre en la reserva, restituyéndola con otro tanto (cfr. arg. art. 1202 Cód. Civil; Ernesto Wayar, Compraventa y permuta, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1984, p. 495). En materia de compraventa inmobiliaria, la ?reserva? no tiene otro alcance más que el de un acuerdo frágil (cuya ruptura -en caso de que alguna de las partes optase por no seguir adelante con la operación inmobiliaria- sólo puede perjudicar patrimonialmente al potencial comprador (quien pierde el dinero entregado en concepto de ?reserva?), pues de ser el vendedor quien ejercite dicha facultad, éste se verá obligado a devolver únicamente el dinero aportado por la contraparte, sin doblar (cfr. CNCiv., Sala G, 03/06/1981, in re: "Lore, R. c/ Labaronne, L.", ED 94-744; CNCom sala A, in re ?Carrizo, E. c/ Guariniello Inmmobiliaria de Beltown S.A: s/ ordinario?, del 14/5/2009, ver elDial.com). Para Solari Costa "la reserva es un documento que refleja la voluntad del comprador de concluir una compra, por medio del cual se compromete a suscribir el boleto de compraventa -o eventualmente la escritura de compra, prescindiendo del boleto- proponiendo las modalidades básicas de la operación, como ser el inmueble a adquirir, el precio dispuesto a abonar, la forma de pago, la designación de escribano, etc. (conf. La reserva de compra inmobiliaria, LL, 2000-B-117). Ahora bien, si en el contrato de reserva están contenidos los elementos propios de la compraventa (consentimiento, cosa y precio), es posible reclamar el cumplimiento sin necesidad de que antes se celebre otro contrato que se titule boleto definitivo (Lavalle Cobo, en A. C. Belluscio (dir.) - E. A. Zannoni (coord.), Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, t. 5, p. 844), y no tiene cabida la facultad de arrepentirse, a menos que se la haya previsto expresamente; de lo contrario, no habrá arrepentimiento sino incumplimiento. Cuando es un intermediario quien recibe una suma de dinero en concepto de reserva, ya no se trata de una reserva sino de una operación ad referendum del propietario de la cosa, en cuyo caso éste no se encuentra obligado por ser ajeno al negocio al no haber expresado su consentimiento. Para Weis y Codino esta es una oferta (art. 1148, Código Civil), irrevocable (art. 1150, Código Civil), y garantizada, ya que el oferente no sólo se compromete a no retirar la oferta sino que, además, garantiza la obligación asumida mediante la entrega de una suma de dinero que servirá de indemnización si retira la propuesta (ver Claudio Weis y Ezequiel Codino, La reserva ad referendum y su alcance jurídico en la práctica inmobiliaria, JA, 2000-I-745). II. d- En este proceso advierto que el contrato no solo fue suscripto entre el corredor y el comprador, sino que intervino también el vendedor, lo que hace que se asemeje más a una promesa de venta que a una mera reserva. Aquí veo que el actor había designado escribano y se encaminaba en forma inequívoca a la celebración del boleto (ver Augusto Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, Ed. Platense, La Plata, 3era.ed, 1981, T 2, pág.83); y que luego no siguió adelante con el negocio debido a la conducta del accionado, quien no cumplió de buena fé lo que había comprometido. Ello se evidencia en el incumplimiento de los actos preparatorios de la ejecución de las obligaciones contractuales al no haber acercado al escribano la documentación que se le había requerido; conducta a lo que estaba obligado ?aún cuando a este tiempo no era el dueño del bien, y que tornaba de cumplimiento imposible la obligación-. En esencia, el demandado dijo ser el propietario del bien, y lo cierto es que no lo era. Tampoco acreditó que hubiera presentado la documentación necesaria para firmar el boleto de compraventa en tiempo, modo y lugar adecuado cuando le fue solicitada, y menos probó oportunamente la representación de la empresa dueña del bien de la que se dijo mandatario. Por ende, el derecho de la actora a recuperar el dinero abonado en concepto de reserva es legítimo. Justamente se pactó que el propietario (léase Beretta) se comprometió a la firma del boleto de compraventa en la fecha, lugar y hora pactados en el documento que se tituló ?Recibo de garantía de oferta?, indicándose en forma contundente en la aceptación de la oferta que si así ?no lo hiciera a indemnizar al oferente con la suma de Euros ... dentro de las 72hs. del incumplimiento? (ver documento de fs.8; conf. art.548 C.Civil; Claudio Kiper, Juicio de escrituración, Hammurabi, 2da.ed., 2004, pág. 140; Belluscio-Zannoni, Código Civil Comentado, anotado y concordado, Astrea, 1984, T 5, pág. 966; CNCiv., Sala F, in re ?Castagna, Victoria c/ Della Lastra de Charro, B.? del 22/8/78, en "Revista del Notariado", 762-2386, y ED 31-451). Así que, el demandado quien recibió el dinero a título personal, es quien deberá devolverlo conforme lo acordado en el sinalagma jurídico vinculante (conf. art.1197, 1198 y cc C.Civil). III.a- Conforme el contenido de la pieza recursiva, a mayor abundamiento y para despejar toda clase de dudas, si el demandado pretendía ser representante o tener el mandato de una empresa, debió hacerlo saber oportunamente a su compradora ?vgr. el actor-, dejando debida constancia en los

documentos que se firmaron. Se ha dicho que la buena fe debe iluminar toda la vida del contrato y también debe presidir el cumplimiento del mandato (Jorge Mosset Iturraspe, Mandatos, Rubinzal Culzoni, 1996, pág. 283). La conducta desplegada por el demandado se encuentra alejada del principio rector de la buena fe que debe primar en los negocios (conf. art.1197 y 1198 C. Civil). Es razonable pedirle a los contratantes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, y debe desestimarse toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza ?merced a actos anteriores- ha suscitado en la otra parte. No olvidemos que la parte actora a través de su gerente, Beer, firmó la reserva, y que Beretta invocando su calidad de propietario dio conformidad a la aceptación de la oferta del comprador sin ninguna condición. En otro orden de ideas, no puedo decir que aquí existió un caso de inexperiencia o abuso, si nos atenemos a la circunstancia que estamos en presencia de una persona dedicada a los negocios y que alegó ser apoderada de una empresa extranjera constituida en las Islas Vírgenes, mientras que la transacción se realizó por medio de un agente inmobiliario que gira bajo el nombre de la firma ?Horacio Rizzuti Propiedades?, quien seguramente debió asesorarlo. Asimismo, el hecho que el otro ejemplar presentado por la demandada (fs.76) tenga un sello aclaratorio debajo de la firma del ?conforme del propietario? que corresponde a la empresa extranjera Mathis Limited, el cual no existe en el original presentado por el actor, es un elemento que no se puede dejar pasar por alto, y que sirve para formar convicción a la suscripta. Resulta muy extraño, y hasta ridículo que el doble ejemplar que tiene la parte compradora justamente carezca de ese sello de vital importancia en este entuerto. Opino que su contenido no puede tomarse como válido para perjudicar a su contendiente. En los contratos bilaterales, como el presente, que requieren doble ejemplar, si bien no es necesario que cada copia tenga la firma y aclaración de todas las partes intervinientes, sino que cada parte posea una copia con la firma de la otra, por cuanto lo que se debe probar es la voluntad de obligarse de la otra, y no la propia que se pone de manifiesto al invocar o exhibir el documento; en este caso lo que se omitió en el papel que poseía el actor fue justamente el sello aclaratorio de la empresa Mathis Limited, aspecto sustancial si se repara que ella es la única dueña del bien, y no surge de ningún lado que se hubiere demostrado o anunciado al actor que Beretta se obligó en representación de ella. A lo mejor, una explicación de estas idas y venidas de la demandada puede encontrarse en la escritura traslativa de dominio celebrada unos meses después, en octubre de ese año, con otro comprador, por un valor mucho mayor de U\$S ..., en vez de los U\$S ... convenidos aquí entre las partes. III.b- Además, debo señalar que el hecho que la empresa extranjera abriera o no una sucursal en la República Argentina, era una situación que tenía implicancias fiscales, pero que no impedía en manera alguna la transmisión del dominio a la actora, si en realidad, esa era su intención. En tal caso, Beretta debió acompañar la documentación necesaria si él era el mandatario o apoderado de Mathis Limited, para que el escribano propuesto por la compradora pudiera cotejarlo antes de la firma del boleto de compraventa. Conforme se desprende de la escritura de sustitución de poder de fs.60, en el mes de marzo de 2001 Beretta, en su carácter de apoderado de Mathis Limited sustituyó su poder general de administración y disposición otorgado en la República de Panamá, sin renunciar al mandato, a favor de Rubén Darío Saavedra, persona que nunca apareció en esta historia, salvo en el acta labrada en el Banco Francés el día que debía formalizarse el boleto de compraventa (fs.77/8), y posteriormente, por ser la persona que en representación de una sociedad firmó la escritura de venta a favor de un tercero en el mes de octubre de ese año (fs.81/5). Es evidente que las dudas que tuviera la empresa Epise SRL para firmar el boleto -a través de su gerente Beer- fueron totalmente legítimas, y justificaron su accionar, por lo que a las resultas de las constancias probatorias, el decisorio de grado fue ajustado a derecho. IV- En síntesis, por los motivos brindados precedentemente, propongo al Acuerdo de Sala, el rechazo de los agravios del demandado, y la confirmación del decisorio, con costas (art.68 CPCC). El Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhiere al voto que antecede. La vocalía 22 se encuentra vacante (art. 36 del RJNC). Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. Buenos Aires, de diciembre de 2012. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: confirmar del decisorio en todo lo que fue motivo de agravio, con costas (art.68 CPCC). Regístrese, notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Cita digital: