

Cobro De Pesos Compraventa Inmobiliaria Reserva Ad Referendum

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Compraventa inmobiliaria. Reserva ad referéndum

Se confirma el rechazo de la demanda de cobro de pesos que persigue la restitución de la reserva ad referéndum entregada por el actor en una operación inmobiliaria, pues surge probado que existió una aceptación de la oferta contenida en la denominada reserva, y tal aceptación fue transmitida al aspirante a comprador, habiendo incomparecido el reclamante a efectivizar la compra.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 20 días del mes abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?H., S. C/ D. M., C. E. Y OT Y OTRO S/ COBRO DE SUMAS DE DINERO?, respecto de la sentencia de fs. 299/308, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - MARIA ISABEL BENAVENTE - CARLOS ALFREDO BELLUCCI.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia apelada La sentencia de fs. 299/308, rechazó con costas la demanda por cobro de sumas de dinero promovida por S. H. contra C. E. D. M. y P. M. P. D. A tal efecto el pronunciamiento consideró que la suma de u\$s 6.800 entregada el 13 de septiembre de 2012 por la actora al primero de los demandados para trasladar a la segunda, lo había sido en concepto de seña y la ausencia de la compradora a la firma del boleto había importado su arrepentimiento. II.- El recurso El fallo fue apelado por la vencida que presentó su memorial a fs. 327/330, contestado a fs. 332/333 y 337/342, en el que reclama la revocación de la sentencia y la admisión de la demanda, sosteniendo que no le había sido comunicada la aceptación de la oferta por parte de la vendedora antes de la fecha prevista para la firma del boleto. III.- Ley aplicable Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos fundamento del reclamo, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. art. 7 del citado, similar al art. 3 del Código Civil). IV.- La devolución de lo entregado en concepto de reserva En el ámbito inmobiliario existe una reserva, denominada pura o propiamente dicha, que consiste en la entrega de una acotada suma de dinero a fin de asegurar por un tiempo determinado, no prolongado, que el bien que se quiere adquirir no se comprometa con terceros (cf. Mosset Iturraspe, ?La discutida naturaleza jurídica del boleto de compraventa. ¿Contrato preliminar de promesa o contrato obligacional definitivo? Consecuencias de una u otra posición? RDPyC 2000-3, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2000, p. 20/21; Agüero ?La reserva de compra inmobiliaria? en La Ley Litoral 2007 (noviembre) 1053; Weis y Codino ?La reserva ad referendum y su alcance jurídico en la práctica inmobiliaria? Jurisprudencia Argentina 2001-I-745; Lapa, La reserva para el corredor inmobiliario, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1997, p. 22; Hersalis, ?La reserva en la contratación inmobiliaria?, en La Ley 2007-A, p. 57). A su vez, es aún más usual otra especie de reserva, que constituye una verdadera oferta en los términos del art 1148 del Código Civil (ver art. 972 del Código Civil y Comercial de la Nación), dado que contiene todos los elementos jurídicos que tipifican una propuesta, produce todas sus consecuencia legales, se realiza por un reducido período de tiempo, se propone lógicamente ad referendum o sujeta a conformidad del propietario del inmueble y se efectúa simultáneamente con la dación o entrega de una pequeña suma de dinero entregada por el ofertante con la pretensión de jerarquizar la seriedad de la oferta u de sustraer la comercialización del inmueble durante el tiempo de su vigencia. Esta podría ser denominada reservaoferta, para distinguirla de la anterior (cf. Esper, ?Características y funcionamiento de algunos instrumentos usuales en la intermediación inmobiliaria?, en Jurisprudencia Argentina 2010-II, p. 874; Solari Costa, ?La reserva de compra inmobiliaria?, e La Ley 2000-B, p. 117; Hariri, ?Responsabilidad derivada de la reserva inmobiliaria?, en El Derecho, 240, p. 1005). Al vencer el plazo sin que se arribe a la conclusión del negocio, se produce la caducidad, y la suma entregada se reintegrará o se retendrá según lo que hayan pactado las partes. Por regla, corresponde la restitución de lo recibido. Ahora, de haberse estipulado que si el contrato fracasara la perdería quien la hubiera dado, funciona como seña penitencial. Se entiende que el plazo fijado es ?esencial? (Kiper, Juicio de escrituración, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2014, p. 140 y su cita, C.N.Civ., sala F, 22/8/78 en Revista Notariado, 762-2386). En el caso, la actora y el corredor demandado, el 13 de septiembre de 2012, suscribieron el instrumento denominado reserva ad referendum en el que se dejaba constancia de la entrega por la primera de u\$s 6.800 por la compra en base a títulos perfectos del inmueble de la localidad de Saladillo allí individualizado a la propietaria aquí demandada, del precio a pagar en el día previsto para la firma del boleto y del saldo al tiempo de escriturar. Asimismo se estipulaba que en caso de no presentarse la compradora a la firma del boleto, una vez aceptada la reserva por la vendedora, perdería la suma recibida sin derecho a indemnización alguna; en caso de no presentarse la vendedora, debería devolver el importe recibido más otro tanto igual en concepto de indemnización (ver fs. 278/279 y 280/281). Es cierto que los actos

denominados "reservas" deben ser examinados sin preconceptos, a fin de desentrañar su virtualidad jurídica, como así su fuerza vinculante contractual, prescindiendo para ello de la literalidad de las palabras empleadas por quienes los celebran, a fin de indagar la verdadera esencia de plexo convencional (C.N.Civ, sala I, "Vila c/ Establecimiento Don Mariano S.A.", del 27/8/96, en Jurisprudencia Argentina 1997-III, p. 109). Son en definitiva las particularidades propias de cada caso las que habrán de determinar el sustrato del negocio, sin que sea conveniente atenerse a pautas genéricas preestablecidas (cf. C.N.Civ., sala K, "Ramírez Le Fort c/ Magenta", del 30/5/05, en La Ley 2005-D, p. 213). Para establecer la naturaleza de una relación jurídica, es necesario desentrañar cual es la voluntad de las partes, pues se está en presencia de una materia que se mueve en el ámbito de la libertad contractual (art. 1197 del Código Civil; ver art. 959, 1021 y 1061 del Código Civil y Comercial de la Nación) que no es susceptible de resolverse por reglas rígidas e inflexibles (C.N.Civ., sala F, "Saucedo de Fernández c/ Malinowicz", del 3/4/89; ver asimismo, Gasaldi, "Las cláusulas de reserva y otras cuestiones en la compraventa inmobiliaria", en El Derecho, 124, p. 284). De allí que, en mi opinión, el aludido documento más allá de las palabras utilizadas, en especial debido a los efectos previstos en caso de incomparecencia, ha configurado una suerte de seña ad referendum. De todos modos, más allá de la naturaleza jurídica de lo acordado, la cuestión a dirimir en el caso radica en dilucidar si existió una aceptación de la oferta contenida en la denominada reserva y si tal aceptación fue transmitida al aspirante a comprador. La sentencia ha concluido que ello ha sido así. Y se han acompañado suficientes elementos de prueba como para sustentar que la actora estaba en conocimiento de la aceptación de la reserva u oferta por parte de la vendedora.

El testigo S., que compartía la oficina como agente inmobiliario independiente con el martillero interviniente, manifestó que había tenido contacto telefónico con la hija de la compradora quien le había dicho que "la operación dependía de la venta de una propiedad para comprar la chacra" y afirmó que la reserva-oferta había sido aceptada por la enajenante (fs. 205/206). La testigo C., empleada de la inmobiliaria, también contó que la vendedora firmó la aceptación al llevarse el dinero; y, lo que es más, expresó que "escuchó la comunicación del martillero con la actora para informarle la fecha de la firma del boleto" y reiteró que "escuchó que la notificaron para la firma del boleto". Además, narró que "la actora llamó el día sábado diciendo que necesitaba comunicarse en forma urgente con el martillero D. M. porque no había conseguido los dólares necesarios par la operación" (fs. 199/200). En este punto es oportuno recordar que el art. 456 del Código Procesal dispone que el juez ha de apreciar, según las reglas de la sana crítica (art. 386 del citado cuerpo legal), las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones. Como así también que esas reglas son las de la lógica, la experiencia y el sentido común, que constituyen el soporte del correcto entendimiento judicial (Fallos: 316:1877; 321:2990; 335:729), que no ha de prescindir del curso natural y ordinario de las relaciones humanas (Fallos: 316:247; 321:1596; 325:450). Sin perjuicio de la estrictez con que cabe examinar las narraciones de los testigos por su relación con los demandados, no advierto signos de mendacidad ni contradicción en sus dichos que, por otra parte, resultan coincidentes entre sí. Tales declaraciones, por otra parte, han de ser integradas y armonizadas con otras constancias de la causa, efectuando un examen completo de los distintos medios probatorios, lo cual tiende a resguardar la garantía de la defensa en juicio y el debido proceso (Fallos: 320:726; 322:1325; 323:1989; 325:1616; 326:2211). Concuerdan con estas declaraciones las comunicaciones telefónicas efectuadas entre el martillero y la adquirente y su hija, precisamente en los días más decisivos en la operación. La sentencia las ha transcripto prolijamente a fs. 306 vta. sin que hayan sido desconocidas por la demandante. Ellas dan cuenta de las numerosas llamadas habidas, en especial de parte de la compradora y su descendiente al corredor, en el mes de septiembre, en los días previos a la firma de la reserva, en el día en que habría tenido lugar la aceptación (fs. 281vta.), varios en los posteriores y una de más de nueve minutos de la hija al martillero el día 1º de octubre de 2012, previsto para la suscripción del boleto. Esta profusa comunicación contrasta con lo afirmado por la actora al demandar sobre un supuesto transcurrir de los días sin recibir respuesta o notificación de la aceptación (fs. 27vta.), y con lo sostenido en el memorial sobre un también supuesto desconocimiento del "domicilio y el horario en el que debía presentarme" (fs. 328 vta.). Asimismo, pone de relieve la conducta asumida por la demandante en los términos del art. 165, inc. 5 del Código Procesal, la manifestación de que fue cuando firmó la reserva del 13 de septiembre de 2012 que se le informó quién era la propietaria de la finca a adquirir, en tanto que ello lo conocía con mucha anterioridad, al suscribir el 31 de julio de aquel año una reserva anterior, también aceptada, que tampoco se concretó en la firma del boleto de compraventa. Esta última circunstancia, por otra parte, da cuenta que no resultó abusiva la actitud asumida por la vendedora ante lo que constituyó una segunda reserva no concretada por la adquirente. Solo a mayor abundar, destaco que en el memorial de la vencida se advierte el trasfondo de lo ocurrido en cuanto las dificultades sobre la moneda de pago de la contratación (fs. 330), dificultades que atañían a quien se había comprometido parcialmente en moneda extranjera, no justificadas en el caso debido al conocimiento de las restricciones existentes al tiempo de firmar la reserva pocos días atrás. V.- Conclusión En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes, propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas dealzada a la parte actora (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores María Isabel Benavente y Carlos A. Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto

por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 20 de abril de 2018.- Y VISTOS:
Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas dealzada a la vencida. II.- En atención al resultado del proceso que surge de señalado en el pronunciamiento el monto a considerar como base regulatoria sería la suma reclamada en autos conforme la doctrina del fallo plenario recaído en autos ?Multiflex S. A. c/ Consorcio?, publicado en La Ley 1975-D, pág. 297; y a lo que establecen los arts. 6, 7, 9, 14, 19, 37, 38 y conc. de la ley 21.839 y la ley 24.432, por resultar ajustados a derecho se confirman los honorarios de la letrada de la parte actora en su carácter de patrocinante y apoderada, Dra. María Constanza Nolte; los del letrado patrocinante del codemandado Di Marco, Dr. Adolfo Jorge Bianchi Silvestre; y los del letrado apoderado del codemandado Demarchi, Dr. Norberto Padilla. Por los trabajos de alzada se regulan los honorarios de la Dra. Nolte en la suma de PESOS TRES MIL SEISCIENTOS (\$ 3.600), los del Dr. Bianchi Silvestre en la suma de PESOS CUATRO MIL QUINIENTOS (\$ 4.500) y los del Dr. Padilla en la suma de PESOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 6.250). Por ajustados a derecho se confirman los honorarios de la mediadora Dra. Graciela D. Argiz (conf. Dec. 1467/11, modificado por Dec. 2536/15). III.-Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia). CARLOS A. CARRANZA CASARES MARÍA ISABEL BENAVENTE CARLOS A. BELLUCCI Correlaciones: Epise SRL c/Beretta, Flavio s/cobro de sumas de dinero - Cám. Nac. Civ. - Sala H - 17/12/2012 - Cita digital: IUSJU206066D Mete de Sole Anabella c/My Home Propiedades y otro/a s/cobro sumario sumas dinero - Cám. 1ª Civ. y Com. San Isidro- Sala III - 06/09/2016 - Buenos Aires - Cita digital: IUSJU009967E 025873E