

Compraventa De Inmueble Reserva De Compra Reintegro De La Reserva

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Reserva de compra. Reintegro de la

reserva Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda y rechazó la reconvenición, ordenando que el demandado reintegre al actor la suma entregada en concepto de reserva, de acuerdo a lo que emerge del convenio suscripto.

NEUQUEN, 15 de mayo del año 2018. Y VISTOS: En acuerdo estos autos caratulados: ?VERA JAVIER ANDRES C/ TAIANA LUIS ALBERTO S/ COBRO ORDINARIO DE PESOS?, (JNQC13 EXP N° 421645/2010), venidos a esta Sala II integrada por los Dres. Patricia CLERICI y Jorge PASCUARELLI en legal subrogancia (conf. Ac. 14/2017), con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Sandra ANDRADE y, de acuerdo al orden de votación sorteado, la Dra. Patricia CLERICI dijo: I.- La parte demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia de fs. 424/428 vta., que hace lugar a la demanda y rechaza la reconvenición, en ambos casos con costas a la accionada. A) La recurrente se agravia por la valoración del material probatorio. Dice que con la documentación acompañada y los mails adjuntados ha quedado acreditada la ruptura intempestiva e infundada por parte del actor; que con el informe registral de fs. 246/247 y con el informe de Catastro de fs. 165/202, se probó que las observaciones al certificado solicitado oportunamente por la Escribana Rosso se solucionaban mediante una inscripción provisoria por 180 días tal como se hizo posteriormente, por lo que el supuesto impedimento era meramente formal y de registración, conforme surge de la misma observación, y no un impedimento jurídico a la venta. Cita párrafos de la sentencia de grado y concluye en que el a quo soslaya el conocimiento de las normas registrales emanadas del propio Poder Judicial y lo manifestado por su parte, amén de lo que se hizo en las escrituras traslativas posteriores, las que no requirieron intervención catastral. Sigue diciendo que también se ha soslayado el hecho cierto y probado, que no se llegó a la firma de la escritura por ausencia del actor. B) La parte actora contesta el traslado de la expresión de agravios a fs. 441/442 vta. Dice que la escrituración debió otorgarse a los 30 días corridos de la firma del convenio, caso contrario resultaba inútil la compra, pues el inmueble fue comprado al solo efecto de acreditar la titularidad frente a un tercero, que la exigía como condición para la celebración de un negocio jurídico. Señala que el a quo consideró acertadamente que el plazo pactado para el otorgamiento de la escritura era perentorio, y que no hubo acuerdo para prorrogarlo; y que la escritura no fue otorgada en el plazo pactado, por culpa de la demandada, ya que el impedimento para tal otorgamiento fue la falta de constitución del régimen de propiedad horizontal. Concluye en que el sentenciante de primera instancia analizó correctamente la cuestión. II.- Ingresando al tratamiento del recurso de apelación de autos, entiendo que una correcta resolución de la apelación planteada requiere analizar cuál fue el negocio jurídico que unió a las partes. El documento de fs. 274 lleva como título el de ?RESERVA DE COMPRA?, surgiendo de su texto que el comprador abona al vendedor una determinada cantidad de dinero en calidad de reserva, la que sería descontada del precio final de la venta. La cláusula TERCERA del contrato determina que la reserva queda sujeta a la firma de la correspondiente escritura traslativa de dominio; y en la cláusula QUINTA el vendedor se compromete a retirar de la venta la propiedad objeto del contrato, no ofreciéndola a la venta, ya sea por intermediario y/o particular. Finalmente en la cláusula CUARTA se fijan consecuencias para los supuestos de incumplimientos del vendedor y del comprador. La reserva es un documento que refleja la voluntad del comprador de concluir una compra, por medio de la 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 son el inmueble a adquirir -y si incluye cochera, baulera, línea telefónica-, el precio dispuesto a abonar, la forma de pago, la designación de escribano (cfr. Solari Costa, Osvaldo, ?La reserva de compra inmobiliaria?, LL 2000-B, pág. 117). Doctrina y jurisprudencia no son coincidentes respecto de los alcances y efectos de la reserva de compra. En un extremo tenemos a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, tribunal que sostiene que la reserva traduce una opinable práctica de plaza, carente en si misma de eficacia jurídica (Sala B, ?Slautsky c/ Díaz Francisco O.S.A.?, 11/9/1995, LL 1996-B, pág. 222). Por su parte, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil afirma que, ante la incertidumbre que suele generar la reserva, cuyo alcance no se encuentra establecido en la ley, y la cantidad de variantes que ocurren en la práctica negocial, la jurisprudencia ha señalado que al descifrar su sentido preciso han de tenerse en cuenta las circunstancias de cada caso. Son en definitiva las particularidades propias de cada caso las que habrán de determinar el sustratum del negocio, sin que sea conveniente atenerse a pautas genéricas preestablecidas. En cada supuesto se habrá de valorar el concurso de los elementos constitutivos de la compraventa, la determinación de la verdadera voluntad de las partes, sus actitudes anteriores o posteriores al acto y establecer así la eficacia plena del boleto provisional (Sala K, ?Ramírez Le Fort c/ Magenta?, 30/5/2005, LL 2005-D, pág. 213). Marcelo Hersalis entiende que la reserva pura, o propiamente dicha, de compraventa inmobiliaria, es aquella que solamente tiene por alcance asegurar por un tiempo determinado, que debe ser breve, que el bien que se pretende adquirir no se comprometa con

terceros, sobre los cuales, llegado el caso, se tendrá prioridad (cfr. aut. cit., "La reserva en la contratación inmobiliaria?", LL 2007-A, pág. 57). Osvaldo Solari Costa sostiene que la reserva propiamente dicha se suscribe entre el comprador y el corredor inmobiliario, obligándose este último a retirar de la oferta de venta el inmueble en el tiempo de vigencia de la reserva, para facilitar la conclusión del negocio entre las partes; y agrega que "no debe ignorarse la existencia de situaciones reales en las cuales sin la intervención del corredor inmobiliario, se suscribe directamente entre vendedor y comprador un documento, muy escueto, al que las partes dan por llamar reserva, donde constan todos los elementos de la compraventa (vendedor, comprador, inmueble y precio) y, por medio del cual, el vendedor recibe un importe relativamente pequeño con respecto al total del precio pactado" (aut. cit., op. cit.).

Respecto de los efectos de la reserva también disienten doctrina y jurisprudencia. Osvaldo Solari Costa sostiene que si el documento se suscribe, ya no con la inmobiliaria, sino entre el vendedor y el comprador, y el mismo contiene los elementos básicos del contrato de compraventa (inmueble y precio), no debe conceptualizarse como una reserva, sino como un boleto de compraventa, que dará en su caso derecho a exigir la escrituración (cfr. aut. cit., op. cit.). Por el contrario, Augusto M. Morello entiende que aunque el precontrato denominado "reserva de compra" reúna todos los requisitos propios del contrato de compraventa, si la venta quedó condicionada a la conformidad de las partes y a la firma del boleto, operación ésta que no se cumplió por no haberse llegado a un acuerdo, debe considerarse extinguida o inexistente, debiendo restituir el vendedor la suma percibida del comprador (cfr. aut. cit., "El Boleto de Compraventa Inmobiliaria?", Ed. AbeledoPerrot, 1975, pág. 211). La jurisprudencia ha entendido que las reservas puras subordinan la relación contractual instrumentada en ellas a la firma del boleto de compraventa definitivo, de donde se está en presencia de una condición suspensiva, por lo cual la frustración del boleto provoca los efectos del art. 548 del Código Civil, que establece que en tal caso la obligación es considerada como si nunca se hubiere formado, razón por la cual el promitente de venta debe restituir lo recibido en carácter de reserva (Cam. Nac. Apel. Civil, Sala D, "Dyzenchaut c/ Edelstei?", 22/9/1997, JA 1998-IV, pág. 92). También se ha dicho que los contratos de reserva son contratos atípicos, y que 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 fracasa la perdería quién la hubiera dado, funciona como seña penitencial. Se entiende que el plazo fijado es esencial (Cám. Nac. Apel. Civil, Sala H, "Frías c/ Cañardo?", 6/7/2006, LL 2006-F, pág. 377). Sin embargo, la Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en el ya citado precedente "Dyzenchaut?", sostuvo que si a una entrega de dinero con vistas a la adquisición de un inmueble se le da el nombre o comprensión de reserva, no puede reconocérsele, lisa y llanamente, los efectos de la seña, y menos la penitencial, que implica la posibilidad de extinguir el contrato, pues la palabra reserva no equivale a seña. Como lo adelanté, la cuestión referida a la reserva de compra inmobiliaria dista de ser pacífica, planteándose un sinnúmero de interrogantes. III.- Yendo a la concreta situación de autos, del análisis del contrato de fs. 274, y de la conducta tenida por las partes en torno al mismo, entiendo que el negocio jurídico que los contratantes celebraron fue una reserva de compra, la que se encontró supeditada a la suscripción de la escritura traslativa de dominio, y con un plazo de vigencia de treinta días contados a partir de la suscripción de la reserva (14 de octubre de 2008). Ello así porque, tratándose de un contrato celebrado por escrito, la primera pauta a tener en cuenta a los fines de su interpretación es el propio texto. Y el texto contractual en todo momento hace alusión a reserva de compra, a que las sumas de dinero se entregan en concepto de reserva, y a que ésta se encuentra condicionada a la suscripción de la escritura traslativa de dominio. Luego, tampoco encuentro que de la conducta tenida por las partes, antes o después de la suscripción del contrato -ciertamente poco probada- pueda extraerse otra conclusión. En efecto, mediante carta documento de fs. 335, el actor reclama la devolución de las sumas de dinero entregadas al vendedor en concepto de reserva de compra, por haber transcurrido el plazo de 30 días sin que se suscribiera la escritura traslativa de dominio. Si bien el demandado invoca una prórroga de este plazo, el que se habría extendido hasta el día 9 de enero de 2009, la que entiendo probada ya que la parte actora reconoció tácitamente la documental de fs. 349, y la persona que la emitió reconoció en sede judicial contenido y firma (fs. 257/vta.), de todos modos ello no resulta relevante para la resolución del caso de autos. En primer lugar, porque la escribana pública interviniente no informó que la escritura traslativa de dominio estuviera en condiciones de suscribirse el día 9 de enero de 2009 (fs. 164/vta.). Antes bien, surge del informe referido que no se formalizó el Reglamento de Copropiedad y Administración y la escritura de venta, fundamentalmente por la prevención efectuada por el Registro de la Propiedad Inmueble. En segundo lugar, porque por la naturaleza de la reserva de compra, opera la caducidad del compromiso si transcurrido el plazo de vigencia el negocio jurídico principal no se concreta. Y ello más allá de la diligencia o negligencia de quién debía realizar los trámites para la concreción de la compraventa. Frustrado entonces el negocio principal, al que se encontró supeditada la reserva de compra, el comprador tiene derecho a que se le reintegre la suma entregada en concepto de reserva, ya que es esta la obligación que emerge para el vendedor de la cláusula cuarta del convenio, teniendo en cuenta que el actor entregó las sumas de U\$D 2.000,00 con la firma de la reserva, y U\$D 2.000,00 con posterioridad, el día 20 de octubre de 2008, conforme surge del recibo de fs. 275. IV.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de

apelación de la parte demandada, y confirmar el resolutorio recurrido. Las costas por la actuación en la presente instancia son a cargo del apelante perdidoso (art. 68, CPCyC). Regulo los honorarios profesionales de los letrados actuantes ante la Alzada, Dres. ..., ... y ..., en el ...% de la suma que se determine para cada uno de ellos, por igual concepto y por su labor en la instancia de grado respecto de la presente acción -excluida la reconvención- (art. 15, ley 1.594). El Dr. Jorge PASCUARELLI dijo: Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo. Por ello, esta SALA II RESUELVE: I.- Confirmar la sentencia de fs. 424/428 vta. en todo lo que ha sido materia de recurso y agravios. II.- Imponer las costas por la actuación en la presente instancia a cargo del apelante perdidoso (art. 68, CPCyC). III.- Regular los honorarios profesionales de los letrados actuantes ante la Alzada, Dres. ..., ... y ..., en el ...% de la suma que se determine para cada uno de ellos, por igual concepto y por su labor en la instancia de grado respecto de la presente acción -excluida la reconvención- (art. 15, ley 1.594). IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen. Dra. PATRICIA CLERICI Dr. JORGE PASCUARELLI Dra. SANDRA ANDRADE - Secretaria
031568E