

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pésimos y malos.

- "No sabe que no sabe el que no sabe, lo sabe el que sabe."
- "Si lo mejor es enemigo de lo bueno, lo peor es enemigo de lo malo."
- "El ignorante tiene su compensación: nunca está solo."
- "Si en los pleitos sentenciar es siempre sinónimo de fallar, sonamos."
- "Solemos perdonar el exceso de inseguridad en los demás porque no estamos seguros de que merezca perdón."
- "Si reconocemos que somos poco, somos mucho. Si no - como en los velorios - no somos nada."
- "Ciertas personas alaban tanto la hermosura de la ética que la confunden con la estética."
- "Crear aforismos nuevos es fácil; lo difícil es pensarlos antes."

Todo aquél que, venciendo sus naturales inhibiciones, dejando de lado el pudor que lo embarga no tema hipotecar su futuro ni enajenar su mente y se atreva a remitir nuevos aforismos, máximas o proverbios, puede recibir jugosos premios (tales como naranjas, pomelos, etcétera.)

Hace mucho tiempo, allá por el número 823, publiqué algunas muestras del humor irreverente contenido en el libro "¿Con qué derecho?" - Manuel Lerner, Editores Asociados, Buenos Aires, 1989 - de nuestro colega Diego Joffe. Entonces casi no lo conocía al joven Diego, ni ustedes tampoco. Hoy es un superstar (ver y escuchar "¡Escriture!", en complicidad con Ricardo Glot), estimado y valorado como el que más, pese a lo cual - y para su escarnio -, me atrevo a reproducir algunas otras muestras de ese deleitoso y deletéreo ejemplar:

Burocracia: Es la negación de la laburocracia.

Catastro: Con fe es catástrofe.

Causante: Individuo que al morir causa alegría o tristeza (según cuánto dejó).

Codicilos: Silos codificados.

Common Law: Cómanlo.

Concilia: Es mucho más cómodo que sin silla.

J.C.C.C.

JURISPRUDENCIA

I. COMPRAVENTA. Contrato de reserva ad referéndum de la parte vendedora

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DOCTRINA: 1) Los preboletos o contratos de reserva no constituyen en principio un contrato de compraventa, debiendo decidirse de acuerdo con las particularidades de cada caso.

2) No puede otorgársele la eficacia de un boleto provisorio de compraventa, si la vendedora no ha prestado su consentimiento respecto de la cosa y del precio en las condiciones descriptas en la reserva: art. 1137 del Código Civil.

3) El intermediario debe reintegrar la suma recibida en concepto de reserva, si no se ha acreditado el consentimiento de la vendedora, ni que concurrió a la inmobiliaria a suscribir el boleto, ni se ha acompañado la autorización de venta. J.L.A.

Cámara Nacional Comercial, Sala A.

Autos: "Dorrego, Floreal c/Vercelli, Juan C." (*) (476)

2º INSTANCIA. - Buenos Aires, agosto 9 de 1991.

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

La doctora Míguez de Cantore dijo:

1. La sentencia de fs. 171/174 rechazó la demanda ordinaria regresiva prevista en el art. 553, Cód. Procesal, en

virtud de la cual Floreal Dorrego intentó repetir de Juan Carlos Vercelli la suma de 50.315 australes que debió depositar en el proceso ejecutivo que éste le iniciara, con más los honorarios de su letrado apoderado.

El juez estimó injustificada la inconcurrencia del adquirente al acto de suscripción del boleto en el día prefijado, pues si tomó conocimiento de la existencia de los embargos e hipoteca, que afectaban el inmueble por haber solicitado los servicios de un escribano, el silencio observado a los requerimientos intimatorios del demandado para firmar el boleto no exhibe razón plausible, pues debió haber expuesto las causas de su resistencia. Consideró, además, que no existe óbice legal para contratar sobre bienes embargados e hipotecados (art. 1174, Cód. Civil). Por todo ello concluyó que el pagaré ejecutado entregado en concepto de "reserva" reconoció una causa legítima.

2. Contra dicho pronunciamiento apelaron ambas partes. El actor sustentó el recurso interpuesto con la expresión de agravios vertida a fs. 193/197, que no fue contestada por la contraria. A su vez el demandado presentó memorial a fs. 191/192 que mereció la réplica obrante a fs. 198/200.

3. Recurso deducido por la parte actora: Impetra la revocatoria del fallo con sustento en diversos argumentos que serán merituados seguidamente, y que a su juicio determinarán el acogimiento de la acción instaurada.

Dorrego, con fecha 11/7/82, suscribió el denominado "recibo provisorio de venta" glosado en copia a f. 5. Entregó en dicha oportunidad la suma de \$ 50.000.000 (hoy 5,00 australes) en calidad de "reserva". Se explicitó allí el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

precio, forma y condiciones de pago, y el bien ofrecido en venta, aclarándose que "esta venta es ad referendum de la parte vendedora, hasta tanto no se firme el respectivo boleto de compraventa... que el comprador deberá concurrir a firmar el boleto mencionado el día 15/7/82, en caso contrario perderá la suma entregada en este acto, la que quedará en carácter de indemnización para Cía. Argentina de Propiedades, sin que para esto haga falta acción judicial o extrajudicial alguna".

Cabe señalar en primer término que los preboletos o contratos de reserva no constituyen en principio un contrato de compraventa, debiendo decidirse de acuerdo con las particularidades de cada caso. Considero que el documento de f. 5 no tiene otro alcance que documentar la entrega de una suma de dinero, de escasa significación respecto del precio, a fin de obtener por un plazo necesariamente breve que se retire de la venta un bien determinado, lapso durante el cual no se concretará la operación con terceros, permitiendo a los interesados ajustar los detalles de la venta y realizar las averiguaciones necesarias para finiquitarla.

En el sub iudice no puede otorgársele la eficacia de un boleto provisorio de compraventa, pues no se advierte que la parte vendedora haya prestado su consentimiento respecto de la cosa y del precio en las condiciones descriptas en la reserva (art. 1137, Cód. Civil), toda vez que no existe expresa ratificación al dorso del instrumento en análisis.

Tampoco agregó el demandado como prueba documental la respectiva autorización de venta otorgada por los vendedores a la inmobiliaria que permita merituar las cláusulas y período de vigencia, ni se acreditó por ninguna otra vía que el corredor estaba suficientemente autorizado para recibir señas o reservas y que eventualmente contaba con autorización para suscribir el respectivo boleto por cuenta y orden de sus mandantes.

Adviértase que se señaló que "esta venta es ad referendum de la parte vendedora...", y no se aportó ningún elemento de juicio que permita tener por demostrada la conformidad del propietario a las condiciones estipuladas el 11/7/ 82 ofrecidas por el candidato a la compra, ni siquiera se intentó acreditar que el vendedor concurrió a la inmobiliaria el día y hora prefijados para la suscripción del boleto de compraventa. Tampoco se le inquirió respecto de estas circunstancias en ocasión de recibirse su declaración testimonial a f. 88.

En tales condiciones, juzgo que no puede otorgarse el alcance que en el fallo cuestionado se le da al citado convenio en cuanto establece que el mero desistimiento del comprador causa la pérdida de las sumas entregadas en concepto de "reserva". Ello, a mi juicio, a tenor de una razonable interpretación de la cláusula trascrita, resulta insuficiente a tales fines, por cuanto para resultar vencedor el demandado en la defensa esgrimida debió demostrar en forma indubitable que el vendedor prestó conformidad al precio y demás condiciones de pago ofrecidas por Dorrego y que concurrió a suscribir el boleto el día prefijado. Caso contrario, conduciría a un injustificado enriquecimiento, sin causa, del corredor, quien debe asumir el riesgo de que se frustren las operaciones como álea inherente al desempeño de su cometido.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En tales condiciones propicio la recepción de la queja y, consecuentemente, el acogimiento de la demanda incoada. Por ello resulta procedente condenar al accionado a reintegrar al actor dentro de los 10 días de notificado la suma de 50.315 australes depositada en el proceso ejecutivo N° 45.780, debidamente incrementada en función de la depreciación monetaria, la que se liquidará de acuerdo al índice de precios mayoristas nivel general que suministra el INDEC, hasta el 31/3/91, conforme lo preceptuado por la ley 23928; todo ello con más los intereses puros a la tasa del 6% anual, y a partir del 1°/4/91, se calcularán a la tasa que perciba el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones habituales de descuento. El monto de esta condena comprenderá los honorarios que se regularán al letrado apoderado por su actuación en el proceso ejecutivo.

4. Recurso de la parte demandada: La forma en que se resuelve el recurso interpuesto por la accionante, torna abstracto el tratamiento de la queja formulada, toda vez que la misma tendió únicamente a que se le aplicaran al actor y a su letrado las sanciones previstas en el Cód. Procesal, art. 45. Por todo lo expuesto voto porque: a) se rechace el recurso deducido por el demandado y b) se recepte el interpuesto por la actora. Consecuentemente, revócase la sentencia apelada y condénase al demandado a abonar las sumas a que se ha hecho referencia en el último párrafo del consid. 3. Las costas de ambas instancias se impondrán a Vercelli, Juan Carlos en su condición de vencido (art. 68, Cód. Procesal).

Los doctores Jarazo Veiras y Viale por análogas razones adhirieron al voto precedente.

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: revocar la sentencia apelada de fs. 171/174 vta. y hacer lugar a la demanda, y condenar, en consecuencia, al demandado a abonar a Floreal Dorrego, dentro del décimo día la suma de 50.315 australes con más la depreciación monetaria e intereses que se liquidarán conforme las pautas establecidas en el consid. 3 del voto que antecede. El monto de esta condena comprenderá los honorarios que se regularán al letrado apoderado por su actuación en el proceso ejecutivo. Las costas de ambas instancias se imponen a Juan Carlos Vercelli en su condición de vencido. - Carlos Viale - Isabel Míguez de Cantore - Manuel Jarazo Veiras - (Secc.: Laura I. Orlando).(*)

[Ver comentario siguiente](#)

LA "RESERVA" DE UN INMUEBLE NO CONFORMA EL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

EMILIO PATRICIO NAVAS (**)(477)

I. INTRODUCCION

Comentamos un fallo de la Excelentísima Cámara Nacional en lo Comercial,