

COMPRAVENTA. RESERVA DE COMPRA. INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 1202 DEL CÓDIGO CIVIL*

DOCTRINA:

- 1) *Los actos que son denominados como “reserva de compra” deben ser examinados sin preconceptos a fin de desentrañar su virtualidad jurídica y su fuerza vinculante contractual. Así, debe prescindirse de la literalidad de las palabras empleadas por quienes la celebran.*
- 2) *No cabe hacer extensivo lo dispuesto por el art. 1202 del Cód. Civil para la seña, al supuesto de “reserva de compra”, salvo que inquestionablemente se pueda demostrar que ésta equivalía a aquélla.*
- 3) *La “reserva de compra” no tiene*

igual eficacia jurídica que un boleto de compraventa, el cual crea el nexo jurídico entre el candidato a la compra y el vendedor, salvo que en el acto que instrumenta la reserva se encuentren reunidos de manera inequívoca los elementos esenciales del contrato de compraventa. Supuesto en el cual se puede reclamar su cumplimiento, sin necesidad de que se celebre otro acto titulado boleto definitivo.

Cámara Nacional Civil, Sala I, 27/08/1996. Autos: “Vila, José M. c. Establecimientos Don Mariano S. A.”

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Fermé* dijo:

I. La sentencia de fs. 264/267 vta. desestimó la demanda del actor, José M.

*Publicado en *La Ley* del 23/3/2000, fallo 100.005.

Vila, por escrituración del inmueble sito en la calle ..., piso séptimo, "B", baulera IV y cocheras 5 y 8 de esta ciudad contra la demandada, Establecimientos Don Mariano S. A. Fue apelada por el actor, que expresó agravios a fs. 284/306 y la demandada respondió con el escrito de f. 3081.

Liminarmente, he de señalar que la cuestión relacionada con la resolución dictada por la sala G de esta Cámara en el incidente sobre medidas precautorias del expte. "Majersky de Vila, Mónica B. c. Vila, José M." no debe tener favorable acogida. En efecto, más allá de que formalmente no se ha intentado, siquiera, encuadrar el asunto en lo dispuesto por el art. 260 inc. 2º del Cód. Procesal, sino que se ha hecho una mera cita del art. 379 del mismo cuerpo legal, lo cierto es que no se trata en el caso de que se haya denegado la producción de una prueba, ni declarado negligencia en su producción, pues la resolución de f. 169 lo que ha hecho es rechazar la agregación de una copia simple, no certificada por ende en su autenticidad, habiéndose intentado su agregación con posterioridad a la apertura a prueba del proceso. De todos modos, por lo que diré más adelante, la cuestión carece de trascendencia, en orden al contenido de la mentada resolución, su finalidad específica y el marco procesal en el que fue dictada.

II. Sostiene el recurrente que el *a quo* fundó el rechazo de la demanda en el carácter de "reserva" que atribuye al negocio jurídico; en la inexistencia de un precio cierto; en la inexistencia de un acuerdo de voluntades; que la verdadera intención de las partes se encontraría expresada en el acta de directorio 102 de la demandada. Tales argumentos, a su vez, se encadenarían con la afirmación hecha en la sentencia en el sentido de que, si bien el actor sostiene haber pagado el precio, de la lectura del balance no surgiría claramente dicha circunstancia, sino que tales sumas de dinero fueron, en realidad, entregadas por las "Sras. Vilas", lo cual pone en tela de juicio la legitimación del accionante. Cuestiona el apelante que el *a quo* no se haya pronunciado en sentido positivo o negativo sobre su convicción acerca de tal legitimación, limitándose a ponerla en tela de juicio. Señala a continuación que de los innumerables expedientes judiciales arrimados no puede colegirse o siquiera inferirse que el demandante tuviera más de una "Sra. Vila". Ello, dice, descalifica a la sentencia. Empero, ha de advertirse que, en definitiva, el *a quo* no ha desestimado la demanda por considerar privado de legitimación al demandante, ya que, como incluso lo menciona y glosa el recurrente, luego admitió por vía de hipótesis que la mención "Sras. Vila" se debiera a un error y que lo correcto hubiese sido "Sres. Vila".

Ante ello, me parece oportuno tener presente que en cuanto a la discutida "reserva" no obra instrumento alguno suscripto por las partes, sino sólo constancias en la contabilidad de la demandada. Respecto de tales constancias, adviértase que el interventor designado en el incidente de medidas precautorias mencionado informó que en el libro diario número 2 se registran entregas parciales correspondientes al rubro "Depósito reserva departamento M.", todas de 1983, que totalizan \$a 330.000 y que en el libro inventario 1, folio 78, correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/83, figura en forma coincidente en

el rubro “depositante reserva M.” “Sres. Vila” “departamento 7° ‘B’, Baulera 4, cocheras 5 y 8” \$a 330.000, manteniéndose la mención en el pasivo del balance del ejercicio cerrado al 31/12/84, sin constancias posteriores hasta cuatro años después, en el acta de directorio 102 (cfr. copias de las fs. 244/7 de dicho incidente, en las certificaciones agregadas por cuerda). Empero, en la pericia contable llevada a cabo en la causa 49.921, por querrela de Andrés R. Majersky, los peritos contadores intervinientes hacen referencia, respecto de tales constancias como “Sras. Vilas” y “Sra. Vila” (ver notas 3 y 4 a f. 168 vta. de dicho informe, en las copias certificadas de dicha querrela, obrantes por cuerda). Y si se quiere efectuar una observación directa, en la foja 256 del incidente sobre medidas precautorias, correspondiente a fotocopia del folio 78 del libro de inventario, habrá de concluirse en que lo allí manuscrito puede leerse tanto “Sras.” como “Sres.” Vilas (así, con ese final). Pero, como dije, no es este aspecto el decisivo de la cuestión, sino en qué medida tales constancias son útiles a efectos de demostrar la existencia de una verdadera promesa de venta, que dé lugar a una demanda por escrituración, que el *a quo* desestimó, en decisión que el apelante persigue se revoque.

III. Sin perjuicio de volver sobre otros aspectos, tal como el relativo a si puede considerarse o no que hubiera entrega de posesión, lo cierto es que lo único tangible que puede tomarse como punto de partida es la expresión “reserva” empleada en la contabilidad de la demandada, contabilidad que, es bueno recordarlo, es la que contiene las constancias en las que el actor sustenta su pretensión, con el alcance de haber oblado, según manifiesta, todo el precio de la operación de compraventa que dice celebrada. Tal como lo recordara en ocasión de un pronunciamiento anterior, sostiene Wayar en su *Compraventa y permuta* (cap. VIII, págs. 523/4) que entre las negociaciones previas a la celebración de un contrato definitivo de compraventa se sitúan las “promesas”, tomada la expresión en su sentido más amplio, las que en tanto tratativas informales (“*pourparlers*”), no son idóneas para dar nacimiento a un contrato de compraventa. Si las conversaciones no se frustran, dice, los tratantes podrán a partir de ellas pasar directamente a la celebración del contrato definitivo, pero es posible que el intercambio de opiniones conduzca solamente a la concertación de una “promesa”. En un sentido estricto, hay promesa cuando una de las partes se obliga, por contrato, frente a la otra, a comprar o vender. Lo que está escrito, según dije, sólo menciona una “reserva”. Según es sabido, para establecer la naturaleza jurídica de una relación, se hace necesario desentrañar la voluntad de las partes, pues se trata de una materia en la que impera la libertad contractual, amparada en lo dispuesto en el art. 1197 de la ley civil, en la que no es posible adentrarse sin considerar la totalidad de elementos obrantes en la causa en su conjunto, tanto anteriores, simultáneos como posteriores, pues en la conducta de las partes, en tanto hechos invocados al demandar y objeto de las pruebas respectivas, ha de encontrarse la mejor guía para tal menester.

Respecto de actos que han sido denominados como “reserva”, ha dicho la Sala C de esta Cámara que deben ser examinados sin preconceptos a fin de de-

sentrañar su virtualidad jurídica así como su fuerza vinculante contractual, prescindiendo para ello de la literalidad de las palabras empleadas por quienes las celebran, a fin de indagar la verdadera esencia del plexo convencional (L. 286.436 y 286.727). Esto así, por cuanto la diversidad de matices que presentan los llamados boletos provisorios o compromisos de reserva, etc., que determina la necesidad de resolver cada caso particular, según las diversas situaciones de hecho que se presenten (Sala B, L. 11.202, 27/2/86 y sus citas de doctrina de diversos autores así como de jurisprudencia de otras salas del tribunal). En sentido similar se han pronunciado las Salas A, D, F, y G, en fallos que he mencionado al votar en el expte. 82.784, citas a las que me remito, con la misma salvedad hecha entonces, en el sentido de que la enumeración es sólo indicativa, ya que no pretende agotar la mención de numerosísimos precedentes existentes, en el mismo sentido, sobre el particular.

Sobre los efectos de la reserva y sus alcances, cuando las partes así la han mencionado, se ha expresado que no es posible acordarle lisa y llanamente los efectos de la seña respecto del contrato de compraventa, pues la palabra “reserva” no es en modo alguno equivalente a “seña” y que la interpretación de sus efectos no surgirá entonces de la ley (art. 1202, Cód. Civil), sino de la voluntad de las partes expresada en el contrato. Cuando en un boleto se dice seña, a secas, el artículo citado del Código Civil da la solución, pero ella no puede hacerse extensiva al caso en que la índole de la entrega sea una reserva, salvo que incuestionablemente se pueda demostrar que ésta equivalía a aquella (sala G, L. 53.486). Y si esto es así con respecto a la seña, con cuánta mayor razón valdrá respecto del pago íntegro del precio.

Como dije en el fallo que mencionara anteriormente, la denominada “reserva” o “reserva de compra” no es lo mismo que un boleto de compraventa, ni tiene igual eficacia jurídica, dado que recién con este último se crea el nexo jurídico entre el candidato a la compra y el vendedor (Sala E, L. 262.329), salvo que en el acto que instrumenta la reserva se encuentren reunidos de manera inequívoca los elementos esenciales del contrato de compraventa, como el consentimiento referido a la determinación precisa del objeto de la operación, cosa, precio, o se detallan sus modalidades, términos para la escrituración, designación del notario, pago de sellados, etc., pues en ese caso debe otorgársele la categoría de contrato que faculta para reclamar su cumplimiento, sin necesidad de que se celebre otro acto que se titula boleto definitivo (Sala C, L. 268.436; Sala A, L. 2213; Sala E, L. 16.418). Con la palabra “reserva”, ha dicho la Sala C, “se indica el propósito de asegurarse la adquisición del inmueble a los fines del negocio para que los vendedores no los enajenen a otras personas. Se trata de una palabra que no posee un sentido técnico jurídico y que, dadas sus múltiples acepciones semánticas (ver *Diccionario de la Real Academia Española*, ed. 1979, pág. 1137), se presta por cierto a la generación de equívocos” (L. 286.727, 11/7/83). La Sala A la ha caracterizado como “un contrato en cuya virtud el interesado en adquirir un bien entrega como seña cierta suma de dinero a otro que pretende vender ese bien, a cambio de que el último lo mantenga a disposición del primero durante un plazo determinado, dentro del

cual ambos estipulantes se obligan a concretar en definitiva una operación de compraventa, con señalamiento, por lo menos, del precio a satisfacer” (L. 256.569). En sentido similar se pronunció la Sala F (L. 224.908). El sentido no tiene otro alcance que el obtener, en un plazo necesariamente breve, que se retire de la venta un bien determinado para que no se concrete en ese lapso la operación con otro interesado, con el fin de permitir a los firmantes del documento ajustar los detalles de la venta y realizar las averiguaciones para finiquitarla (Sala G, L. 29.966, 23/6/87).

IV. Es difícil compatibilizar tales características con la reserva del caso de autos, dada la permanencia de tal calificativo a través de los balances de la sociedad demandada, pero de allí no cabe extraer, como conclusión, que una compraventa se hubiese llevado a cabo, con todos sus elementos. Bien ha dicho el *a quo* que no surge de la registración contable, ni de algún otro documento, un verdadero acuerdo de voluntades en los términos del art. 1197 del Cód. Civil, no sólo en cuanto al predio de la operación, sino también incluso en cuanto al compromiso de comprar y vender, elementos esenciales del contrato de compraventa.

Se dice que el precio convenido existió pues resulta de comparar el pago del “IVA ventas”, efectuado por la accionada respecto del inmueble objeto de autos, que se compadece, según se expresa, con lo que el *a quo* denomina “reserva”. Empero, cabe señalar que tal cuestión no fue introducida debidamente en autos, efectuándose recién ahora tal afirmación. Por lo demás, la afirmación se remite a lo que serían constancias sobre el punto en el informe del interventor judicial destinado en el incidente sobre medidas precautorias del divorcio, fs. 144/7 y 299/303, y la lectura de tales informes no permite advertir en su contenido mención alguna al tema del pago del referido impuesto. Cabe recordar la carga que pesa sobre el apelante, de ser preciso en sus críticas, y la prohibición de suplir los agravios con meras remisiones. En todo caso, lo que puede extraerse de las constancias del incidente de medidas precautorias sobre el punto (ver por ej. intimación solicitada a f. 189 y la respuesta de f. 215) carece de toda precisión como para intentar siquiera extraer alguna conclusión sobre el punto.

Particularmente relevante es que el *a quo* haya señalado que ninguna prueba se intentó tendiente a demostrar que la suma integrada fuera el valor real de la cosa al tiempo de su pago, afirmación que no es refutada por el recurrente. Y aun aceptando que sobre el equivalente en dólares estadounidenses de los importes respectivos aparecen discrepancias por razones diversas, parece notorio que aun teniendo en cuenta un importe de entre diecisiete mil y veinticinco mil dólares de dicha moneda, éste pueda corresponderse con el precio de un departamento en el barrio de B., a la altura del mil ochocientos de la calle M., con baulera y dos cocheras.

V. La mención efectuada en el escrito obrante a f. 215 del incidente de medidas precautorias, por quien se ignora si tiene facultades para obligar a la demandada, carece a mi juicio de la relevancia que le asigna el demandado, pues alude a una “posesión” que data del año 1981, otorgada “sin documentar” y

que no es sencillo correlacionar con la pretendida compraventa de autos, si se atiende al año que se menciona y las fechas en que, pretendidamente, se habrían efectuado pagos integrantes del precio.

VI. La resolución que pudiera haberse adoptado en el incidente de medidas precautorias en relación con el inmueble de autos carece de la relevancia que se le atribuye, desde que la finalidad de la misma apunta a las relaciones patrimoniales existentes entre los esposos en trámite de divorcio y no tiene otra finalidad que preservar los eventuales derechos del requirente de la medida, mas no puede asignarse a la apreciación provisional que de los hechos cabe efectuar en tal ocasión otro alcance que el que posee en el mentado juicio. Es en éste, en todo caso, en que se debieron alegar y probar los hechos relevantes en relación con la pretendida escrituración. Precisamente por esto, es que no resulta posible seguir al actor en los extensos párrafos que dedica a la existencia, según él, de maniobras que atribuye a un ente “tribal” conformado por su cónyuge y parientes, empleando la sociedad demandada o con participación de la misma, para perjudicarlo en su derechos. En la demanda no se hizo otra cosa que perseguir la escrituración del departamento de que se trata, sobre la base de haber hecho íntegro pago de su precio. Todas las demás cuestiones que ahora se ventilan en la expresión de agravios no fueron oportunamente introducidas en la litis, por lo que se encuentran fuera del campo de la decisión. Es sabido que el art. 330 del Cód. Procesal exige que la demanda contenga “los hechos en que se funde, explicados claramente”, con fundamento en la denominada teoría de la sustanciación, “en cuya virtud resulta ineludible que la demanda contenga una exposición circunstanciada de los hechos configurativos de la relación jurídica en que se funda la pretensión”, claridad en los hechos que es requerida en tanto al demandado incumbe la carga de reconocerlos o negarlos categóricamente, revelándose la exigencia decisiva a los efectos de apreciar el silencio o las respuestas evasivas así como en relación a que sólo sobre los hechos articulados por las partes cabe la producción de pruebas y la sentencia únicamente puede hacer mérito de los hechos alegados por las partes (Palacio, *Derecho Procesal Civil*, t. IV, págs. 294 y sigtes.). Es evidente que la debida relación de los hechos de los que ahora se pretende sean tenidos en cuenta no puede en modo alguno suplirse por el eventual ofrecimiento de prueba de expedientes judiciales en los que resultarían acreditados, pues la necesidad de su introducción en el debate, mediante la relación de aquéllos en la demanda se revela, por lo indicado anteriormente, de ineludible cumplimiento.

Atendiendo a todo lo señalado precedentemente, hasta resulta innecesario adentrarse en la controvertida restitución de los importes consignados en la contabilidad de la demandada como “reserva”, desde que no está probada la celebración de un contrato de compraventa respecto del inmueble cuya escrituración se persigue.

Por lo expuesto, si mi opinión fuese compartida, corresponderá confirmar la sentencia apelada en cuanto fue materia de agravios e imponer las costas de alzada al actor. Así voto.

Por razones análogas a las expuestas, los doctores *Borda* y *Ojea Quintana* adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede, se resuelve confirmar la sentencia apelada en cuanto fue materia de agravios e imponer las costas de alza-
da al actor. – *Eduardo L. Fermé*. – *Delfina M. Borda*. – *Julio Ojea Quintana*.

NOTA A FALLO

LA RESERVA DE COMPRA INMOBILIARIA*

Por **Oswaldo Solari Costa**

SUMARIO:

I.– La discusión y la decisión judicial. II.– Opinión del sentencian-
te sobre la reserva. III.– Reserva. IV.– Reserva suscripta por el ven-
dedor. V.– Opiniones sobre el sentido de la reserva. VI.– Acuerdo en-
tre vendedor y comprador (conclusión del boleto). VII.– Conclusio-
nes.

I. La discusión y la decisión judicial

El actor invoca que ha abonado la totalidad del precio de compra de un de-
partamento, exponiendo como principal medio probatorio lo que resulta de
la contabilidad de la sociedad propietaria, es decir, la demandada.

Según surge de los considerandos de la sentencia, en los libros contables de
la demandada sólo figura la existencia de un rubro “Depósito reserva depar-
tamento M.” con respecto a “Sras. Vila” y no con respecto al actor, Sr. José Vi-
la.

El tema en discusión gira sobre la existencia de una promesa de compra-
venta acordada entre las partes, que sea apta para determinar que existió el
acuerdo de voluntades configurador del contrato de compraventa y que, por
tanto, el actor tiene derecho a demandar la escrituración del inmueble ante la
negativa de la sociedad vendedora.

En primera instancia, el juez rechaza la demanda, pues entiende que no se
configuró una verdadera promesa de venta, que dé sustento a la pretensión del
actor de que se le escribiera el inmueble a su nombre.

En el fallo analizado de segunda instancia, el vocal preopinante, doctor
Fermé, entiende que no hay elementos de juicio de peso para revocar la sen-
tencia, pues no resulta la existencia de un acuerdo contractual de voluntades.
Expresa –con cita de antecedentes– que no es lo mismo una reserva que una
seña: “la denominada ‘reserva’ o ‘reserva de compra’ –sostiene– no es lo mis-
mo que un boleto de compraventa, ni tiene igual eficacia jurídica, dado que
recién con éste último se crea el nexo jurídico entre el candidato a la compra
y el vendedor, salvo que en el acto que instrumenta la reserva se encuentren
reunidos de manera inequívoca los elementos esenciales del contrato de com-
praventa, como el consentimiento referido a la determinación precisa del ob-

(*) Publicado en *La Ley* del 23/3/2000.

jeto de la operación, cosa, precio, o se detallen sus modalidades y términos para la escrituración, designación de notario, pago de sellados, etc., pues en ese caso debe otorgársele la categoría de contrato que faculta para reclamar su cumplimiento sin necesidad de que se celebre otro acto que se titula boleto definitivo”.

II. Opinión del sentenciante sobre la reserva

El camarista cita una caracterización de la reserva dada por la Sala A: “un contrato en cuya virtud el interesado en adquirir un bien entrega como seña cierta suma de dinero a otro que pretende vender ese bien, a cambio de que el último lo mantenga a disposición del primero durante un plazo determinado, dentro del cual ambos estipulantes se obligan a concretar en definitiva una operación de compraventa, con señalamiento, por lo menos, del precio a satisfacer” (L. 256.569); agrega que en forma similar se expidió la Sala F (L. 224.908).

Cita también a la Sala G: “el acuerdo no tiene otro alcance que el obtener, en un plazo necesariamente breve, que se retire de la venta un bien determinado para que no se concrete en ese lapso la operación con otro interesado, con el fin de permitir a los firmantes del documento ajustar los detalles de la venta y realizar las averiguaciones para finiquitarla” (l. 29.966 23/6/87).

De la lectura de la sentencia, se induce que los elementos de juicio aportados llevan a la convicción del juzgador de que no existió la compraventa. Nada podemos agregar a ello. Pues todo se centra en una cuestión de prueba sobre si existió dicha contratación.

Sí haremos algunas reflexiones sobre lo que debe entenderse –en nuestro parecer– por *reserva*, lo que no coincide en su totalidad con lo que resulta de la sentencia y de sus citas.

III. Reserva

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 –y si incluye cochera, baulera, línea telefónica–, el precio dispuesto a abonar, la forma de pago, la designación de escribano, etcétera.

En dicha propuesta el candidato comprador ofrece llevar a cabo, bajo esas condiciones, la operación y se obliga durante un plazo breve –normalmente 5 o 10 días–, a suscribir el boleto, si es que el vendedor acepta su propuesta. Para garantizar la seriedad de su ofrecimiento, entrega al corredor inmobiliario una suma de dinero, que funcionará: a) a cuenta del precio –o como seña–, en caso de aceptarse la oferta, b) como indemnización a favor de la inmobiliaria, en caso de desistir de la compra.

Por su parte, el corredor se obliga normalmente 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. Este concepto teórico coincide casi cons-

tantemente con lo que ocurre en la práctica en la mayoría de las operaciones de compraventa inmobiliarias.

Como resulta de lo expuesto, la reserva sólo se suscribe entre el corredor y el candidato comprador, por lo que mal puede tener función de “precontrato” o “contrato preliminar” o “boleto provisorio” u otra especie equivalente¹. Por ello, no coincidimos con autorizadas opiniones como la de Morello –tal vez acorde con la época emitida, pero no con la actual– cuando expresa (con cita de la Cámara Nacional Civil, Sala A) que “aunque el precontrato designado como “reserva de compra” reúna todos los requisitos propios del contrato de compraventa (cosa, precio, forma de pago, designación del escribano, plazo, etc.), si la venta quedó condicionada a la conformidad del inquilino y a la firma del boleto respectivo, operación, ésta, que no se cumplió por no haberse llegado a un acuerdo, debe considerarse extinguida e inexistente la operación a que se refiere dicho documento, debiendo restituir el vendedor la suma recibida del comprador”².

En mi parecer, ha quedado casi sin uso en el mundo de las operaciones inmobiliarias y, por tanto, sin interés doctrinario actual lo que en épocas pasadas funcionó como “boleto provisorio”. En ese sentido, decía Morello que “es frecuente que se instrumente la compraventa en boletos impresos, en formularios que llevan el membrete del martillero que, como autorizado (mandatario) del propietario, concierta la venta. Se designan como *provisorios*”³. Debemos aclarar que si existe un mandato del titular del inmueble a favor del martillero, la operación suscripta en nombre del propietario debe considerarse definitiva. Y en caso de no existir dicho apoderamiento, el documento que redacte la inmobiliaria podrá ser una reserva en la medida en que la concreción del negocio quede supeditada a la posterior aceptación del propietario⁴.

(1) Algunos autores entienden que el corredor inmobiliario actúa sobre la base de un mandato representativo, que le permite suscribir el contrato de compraventa (en ese sentido MOSSÉ ITURRASPE y NOVELLINO expresan, en *La obligación de escriturar*, Ed. La Rocca, Buenos Aires, 1994, p. 209, que “en general, la doctrina y la jurisprudencia reconocen el valor de dichas autorizaciones de venta, que permiten también recibir señas y/o firmar el correspondiente boleto”). Discrepo con ese parecer. El vendedor sólo desea que el intermediario consiga un comprador, cumpliendo su específica función de corredor, o sea, la de acercar a dos partes para que ellas celebren el contrato. Son actividades tan disímiles que la que despliega el corredor es típicamente mercantil –art. 8° inc. 3°, Cód. de Comercio–, mientras que el contrato de compraventa inmobiliaria es típicamente civil –art. 8° inc. 1° y art. 452 inc. 1°, del mismo Código–. Y aunque ambas fueran civiles o comerciales, no pueden ser confundidas. A salvo el caso en el cual el corredor, a más de llevar a cabo su función de corretaje, ha sido apoderado para representar al propietario enajenante –lo que en la práctica casi nunca se da–.

(2) MORELLO, Augusto M., *El boleto de compraventa inmobiliaria*, pág. 212, 2ª ed., Ed. Abeledo-Perrot, 1975.

(3) Ob. cit., pág. 187.

(4) Expresa Etchegaray que “los llamados en la práctica boletos “provisorios”, generalmente son verdaderos boletos. Es decir que en la mayoría de los casos no son tales boletos “provisorios”, sino que producida la circunstancia a la que se supeditaban –alguna prestación a cargo del comprador– constituyen un contrato concluido en el campo obligacional, sometido a las escasas previsiones de su texto original y regido por la legislación supletoria del Código en todo lo omitido... Es un error creer que son un simple esquema básico perfectible con posterior-

IV. Reserva suscripta por el vendedor

Ya hemos anticipado nuestra opinión con respecto a lo que debe entenderse estrictamente por “reserva”. Pero 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.

Según nuestro concepto, dicho documento no es una “reserva” sino un boleto de compraventa. Tal vez muy imperfecto en cuanto a las cláusulas que es deseable contenga, pero no por ello con menor eficacia jurídica. Para mayores detalles remito al punto: “Acuerdo entre vendedor y comprador (boleto)”. Sólo diremos aquí que, ante un documento como el referido y ante el desistimiento de una de las partes, habrá que estar a las reglas generales de los efectos de los contratos, es decir que habrá derecho de arrepentimiento –perdiendo el comprador la seña o devolviéndola doblada al vendedor– si no hubo principio de ejecución del contrato; de lo contrario, jugará el pacto comisorio, con la posibilidad no sólo de la resolución del acuerdo, sino también de reclamar su cumplimiento.

V. Opiniones sobre el sentido de la reserva

a) Una corriente afirma que la reserva caduca luego de un determinado plazo. Bajo este enfoque se considera que la reserva –en la terminología que admite este nombre para el documento suscripto entre vendedor y comprador⁵– deja de tener eficacia y, por tanto, caduca su vigencia luego de transcurrido un plazo, si al finalizar éste no se ha suscripto el boleto de compraventa. El vendedor debe entonces reintegrar la reserva al candidato comprador⁶.

b) Otra corriente de opinión entiende que la reserva (o el boleto provisorio) sólo permite reclamar la suscripción del boleto de compraventa definitivo.

Esta posición da validez a la reserva, con el efecto de generar la obligación de que se suscriba el boleto de compraventa, pero no la escritura traslativa de dominio. Es decir, la reserva no sería medio idóneo para considerar concluido el contrato de compraventa y, por lo tanto, para hacer efectiva la obligación de

ridad... porque de acuerdo con nuestra legislación ya existe boleto definitivo sólo con dos menciones esenciales: cosa vendida, determinada o determinable, y precio cierto en dinero, también determinado o determinable”, ETCHEGARAY, Natalio P., *Boleto de Compraventa*, págs. 6 y 7, Buenos Aires, Ed. Astrea, 1989.

(5) De mi parte, ya he dicho, prefiero limitar tal término para el documento que suscribe el comprador con el corredor.

(6) CNCiv., Sala D, JA, 1964-III-409; Sala E, ED, 71-283; Sala A, ED, 79-275; Sala F, LL, 1979-C, 607; Sala G, ED, 91-242 y 94-744; CNCom., Sala C, LL, 1980-A, 427, donde se ha afirmado que “mediante la reserva se determina un plazo cierto de vigencia para una preferencia en la venta y en ella el factor tiempo adquiere el rango de condición esencial y excluyente, pues va implícita la condición de que lo convenido tenga efecto imperioso en un período determinado como momento único en que la prestación pueda rendir el provecho o utilidad que los contratantes esperan obtener”.

escribir. Recién cuando se otorgue el boleto definitivo nace por su intermedio el derecho a exigir la escritura.

En el fallo “Ramírez, Francisco J. c. Breccia Guillermo” de la Cámara Nacional Civil, Sala A, los doctores Llambías y Abelleira entendieron que “el boleto provisorio no documentó un contrato concluido en los términos del art. 1185 del Cód. Civil de modo que no acuerda derecho a exigir la escrituración”. En este caso, merece puntualizarse –para una mejor comprensión del voto mayoritario– que el boleto lo había firmado el corredor, como mandatario de los propietarios, y que se había establecido una cláusula que obligaba al comprador a pasar dentro de 5 o 10 días por las oficinas de dicho corredor a retirar el boleto *definitivo*. Morello participa de esta postura⁸, también Acosta⁹.

VI. Acuerdo entre vendedor y comprador (conclusión del boleto)

En nuestro parecer, si el comprador se pone de acuerdo con el vendedor en el objeto y precio de la operación, es decir, se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, mediante la cual una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad del inmueble, y ésta se obliga a recibirlo y a pagar por ello un precio cierto en dinero, hay compraventa, aunque el documento conste de dos renglones.

Pero para ello es menester que el acuerdo se celebre entre comprador y vendedor y no entre comprador e inmobiliaria, que es lo que ocurre normalmente cuando se redacta una reserva¹⁰, entendiéndose que la inmobiliaria actúa por sí misma ejerciendo un acto de corretaje, pues en caso de existir un poder con facultades suficientes que le haya otorgado el propietario, es evidente que el acto jurídico queda concluido en la órbita del vendedor, que es quien contrata por medio de su representante¹¹.

(7) Por su parte, Borda, en minoría, expuso que “acoger el temperamento del tribunal sería dar un rodeo inútil, pues se asignaría al boleto provisorio una virtualidad muy limitada, por cuanto se necesitaría siempre que las partes, para quedar enlazadas jurídicamente como vendedor y comprador, tendrían que vincularse mediante la firma de un nuevo documento denominado boleto definitivo... el boleto llamado provisorio importa de por sí un contrato perfecto, en los términos del art. 1137 del Cód. Civil y que, por tanto, produce plenos efectos. En igual sentido al de Borda se pronunció Lezama al comentar el fallo. *LL*, 99-35, y con anterioridad la Sala A, Civil, en fallo del 5/6/53, *LL*, 71-190.

(8) Ob. cit., pág. 212.

(9) ACOSTA, Miguel Angel, “Las ofertas de compra presentadas a los corredores y sus garantías (reservas)”, *LL*, 1994-E, 1135.

(10) Como ha dicho la Sala A de la CNCiv., el 9/2/1988, en autos “Caporale, Alfredo A. c. Comisión Municipal de la Vivienda”: “la existencia de un boleto provisorio no invalida la pretensión de exigir la escrituración, pues reuniendo el mismo todos los requisitos, permite solicitar la respectiva escrituración, economizando el otorgamiento de un boleto definitivo”, *LL*, 1988-C, 450.

(11) “De ahí que afirmemos que sólo un intermediario expresamente autorizado puede celebrar la venta por boleto, y que esa autorización expresa debe constar en un instrumento cuando se trata de un intermediario que actúa en nombre de su principal o comitente. Toda otra autorización es insuficiente”, MOSSET ITURRASPE, Jorge y MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Contratación inmobiliaria*, pág. 44, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1980.

Afirmamos entonces que la reserva la toma la inmobiliaria actuando por sí misma en el ejercicio de su actividad específica –normalmente sin invocar apoderamiento alguno– y para dar traslado de la oferta al vendedor, quien puede aceptarla o no. En caso de aceptarla, deben las partes suscribir el boleto de compraventa. Más aún si en el texto de la reserva, que como dijimos ha sido inicialmente suscripta por el comprador y por la inmobiliaria, aparece la conformidad de la parte vendedora; ello implica la aceptación de la oferta del comprador y la conclusión del negocio de compraventa, aunque luego no se suscriba boleto alguno¹².

No hay que excluir la posibilidad de que si las partes han acordado suscribir un primer documento al que expresamente declaran provisorio, especificando las razones por las cuales es provisorio y las causales por las que no se puede tener a ese documento como el acuerdo de voluntades que ha concluido el negocio, y que por esas fundadas razones (expresamente escritas y aclaradas) se obligan a otorgar otro posterior sin el cual no se tendrá por concluida la operación, habrá que estar a la voluntad de las partes, y el primer documento no concluirá la operación¹³. Pero para ello no basta con titular al documento –o encabezarlo– con la palabra “provisorio”, “reserva” u otra locución similar, ya que será condición de ello que del contenido resulte su precariedad y su carácter condicional “provisorio” y, por ende, sin eficacia si no se suscribe el definitivo¹⁴.

No basta la mera declaración de las partes de que el documento es “provisorio” para que sea tal, si de su contenido se extrae un verdadero –aunque sea elemental o extremadamente resumido– contrato de compraventa.

No será “provisorio” por el solo hecho de que así lo expresen en su encabezado o en su contenido, ni siquiera ante la frase: “se obligan a otorgar el boleto definitivo”, si es que en el texto se encuentran todos los elementos que configuran la compraventa y no se añade razón alguna de por qué se le da el carácter de provisorio o por qué se deberá otorgar otro documento definitivo, que nada agrega al primero, más que –normalmente– con la razón de que el

(12) En este sentido, bien ha afirmado la Sala B, de la Cámara Nacional Comercial, con el voto del doctor Butty, que por más que la demandada –que negaba la existencia de la compraventa– pretenda invocar que sólo se firmó una reserva y no una venta definitiva, “ha mediado en la especie la celebración de un contrato de compraventa... el carácter de la compraventa en el sistema de derecho privado argentino: se trata de un contrato consensual y meramente obligatorio (doctrina de los arts. 1323 y 577, Cód. Civil y art. 450, Cód. de Comercio) que concluye para producir sus efectos propios desde que los celebrantes intercambian el consentimiento, art. 1140, del Cód. Civil, sobre la cosa y el precio, constituyendo la transmisión del dominio sobre la primera y el pago del último aspectos ejecutorios ontológicamente posteriores...”, CNCom, Sala B, 11/9/1995, “Slautsky, Sara I. c. Díaz, Francisco O. S. A.”, LL, 1996-B, 222.

(13) El proyecto de Código Civil establece al respecto la existencia de los contratos preliminares, los que generan obligaciones de hacer –salvo cuando el futuro contrato tenga formalidad solemne absoluta–, para lo que es requisito que contengan el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen al futuro contrato –art. 934–. Se determina también que la promesa de contratar obliga a las partes a celebrar un futuro contrato –art. 935–, *Proyecto de Código Civil*, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999.

(14) Conf. MOSSET ITURRASPE, Jorge, “La fuga del contrato”, LL, 1988-C, 452.

vendedor use el ardid de dilatar a su arbitrio la decisión de si vende o no (¡en una de éstas aparece otro candidato que paga más!). Como dicen Mosset Iturraspe y Novellino, las partes pueden incorporar condiciones al boleto, pero todo ello es diferente a pretender la *provisoriedad* por el solo uso de este vocablo; no obstante haber acuerdo sobre los elementos estructurales del negocio¹⁵. Estos autores agregan que “consideramos que no puede haber dudas de que la reserva encuadra dentro de los términos del art. 1137 del Cód. Civil, en cuanto determina que “hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”. El hecho de que en dicha reserva se encuentre ausente la formalidad a que alude el art. 1184 inc. 1º del precitado cuerpo legal –añaden–, no significa que carezca de efectos obligatorios, al igual que el que le cabe al boleto definitivo, asignado por el art. 1185, el cual obliga a reducirlo a escritura pública, según lo resuelto por la doctrina jurisprudencial asentada en el plenario de las Cámaras Civiles dictado *in re*: “Cazes de Francisco, Amalia c. Rodríguez Conde, Manuel” y continúan exponiendo que “de allí al otorgamiento del instrumento necesario para la transferencia del dominio sólo hay un paso, que bien se puede abreviar reclamando derechamente la obligación de escriturar, la que innegablemente tuvieron en mira las partes al celebrar el primer acuerdo, se llame reserva o como se llame”¹⁶. “La clasificación de provisorio contenida en el boleto no obsta a que la compraventa deba considerarse concluida y definitiva, siempre que estén reunidos los requisitos de precio y cosa determinada”¹⁷. “El hecho de que las partes hubieren calificado de *provisorio* a un boleto, y aun de simple *reserva*, es insuficiente para negarle la eficiencia jurídica del boleto de compraventa, si en él se encuentran contenidos todos los elementos de dicho negocio jurídico; es decir, media consentimiento, se determina en forma precisa el objeto de la operación (cosa y precio), forma de pago, etc.; de modo tal que no quepan dudas de que el acuerdo versa sobre la totalidad de los aspectos esenciales del negocio; en tal caso el contrato así delineado concede acción para reclamar la escrituración.”¹⁸.

VII. Conclusiones

I. En las compraventas inmobiliarias, la locución “*reserva*” debe quedar limitada al documento que suscribe el comprador con el corredor inmobiliario, y no con el vendedor propietario.

II. La *reserva* refleja la oferta de compra hacia el propietario, que efectúa el

(15) MOSSET ITURRASPE, Jorge y NOVELLINO, Norberto J., ob. cit., pág. 40.

(16) Ob. cit., pág. 207.

(17) BORDA, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Contratos I*, pág. 403, Ed. Abeledo-Perrot, 1979. WAYAR, Ernesto C., *Compraventa y permuta*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1984, quien expone que “según se desprende de lo expuesto, las llamadas ‘promesas’ son, por naturaleza, verdaderos contratos. Es, ésta, una afirmación que conviene destacar, porque la denominación con que se les designa (promesas) puede inducir a error”, pág. 524.

(18) CNCiv., Sala E, “Moscatto de García Pijuan, A. I. c. Cohen, J. y otro”, *ED*, 124-284., con comentario favorable de GASTALDI, J. M. También en ese sentido la Sala B, en autos “Martínez G. A. c. Comisión Municipal de la Vivienda, 8 de mayo de 1989”, *JA*, 1990-II-580.

oferente a adquirir el inmueble –a través, como se dijo, del corredor inmobiliario–. El oferente propone el precio y la forma de pago dispuesto a abonar, así como la individualización del inmueble a adquirir y, eventualmente, otros detalles de la operación, como ser la designación del escribano, momento de la entrega de posesión, la forma de distribuir los gastos; estableciéndose un plazo de vigencia de la oferta para que se le traslade al vendedor quien, en caso de aceptar, suscribirá el boleto de compraventa.

III. En el momento de la suscripción de la *reserva*, normalmente se entrega una suma de dinero a la inmobiliaria corredora, a fin de garantizar la seriedad de la propuesta. Vencido el plazo –durante el cual el corredor retira el inmueble de la venta al público– sin que la oferta sea aceptada, se entiende que ésta ha sido rechazada y se debe, por tanto, restituir el importe al oferente. Si el oferente desiste de su propuesta, pierde en favor de la inmobiliaria el dinero dejado como garantía.

IV. Si el documento se suscribe, ya no con la inmobiliaria sino entre el vendedor y el comprador, y no 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.

V. El llamado “*boleto provisorio*” sólo será tal en la medida en que por claros motivos que resulten de su redacción haya quedado condicionada su validez a la suscripción de uno definitivo. No será provisorio por el solo hecho de ser así caratulado. La gran mayoría de los llamados boletos provisorios documentan un contrato de compraventa concluido.