

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***RESOLUCIÓN DEL BOLETO DE COMPRAVENTA***

**Expositor: Jorge Horacio Alterini**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**I. DELIMITACIÓN TEMÁTICA**

Se tratarán exclusivamente el pacto comisorio expreso e implícito, la condición resolutoria, la seña y la cláusula penal; con particular referencia a sus efectos y a los límites del resarcimiento.

**II. APROXIMACIONES CONCEPTUALES**

Es menester distinguir: a) la resolución de pleno derecho (condición resolutoria o plazo resolutorio); b) la resolución facultativa ante el incumplimiento (pacto comisorio expreso e implícito); c) la resolución puramente potestativa (seña penitencial); d) la cláusula penal que opera en conexión con la resolución por incumplimiento, a la que es asimilable la seña penal.

**III. RESOLUCIÓN DEL BOLETO POR INCUMPLIMIENTO**

En el art. 1204 del Cód. Civil aparecen tres vías distintas para hacer efectiva la resolución: a) pacto comisorio (expreso); b) facultad resolutoria implícita por incumplimiento ejercitable extrajudicialmente; c) facultad resolutoria implícita por incumplimiento ejercitable judicialmente.

Tanto en el pacto comisorio (expreso), como en la facultad resolutoria implícita por incumplimiento ejercitable extrajudicialmente, subsiste la posibilidad de reclamar el cumplimiento hasta que no se manifieste la voluntad de hacer efectiva la resolución.

El ejercicio o judicial de la facultad resolutoria implícita por incumplimiento permite prescindir de la previa intimación de cumplimiento en un plazo gracioso que contempla el art. 1204, segundo apartado del Cód. Civil.

**IV. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL BOLETO POR INCUMPLIMIENTO**

La resolución es retroactiva.

De no existir previsiones especiales en el boleto, son aplicables las disposiciones del Código Civil en materia de obligaciones de restituir cosas a sus dueños y de indemnización de daños y perjuicios.

La mora en la obligación de restituir supone una intimación específica a las partes, la que puede ser simultánea con la notificación de la opción por la resolución.

La revalorización de las prestaciones dinerarias exige la mora del deudor.

**V. SEÑA**

En principio, la seña tiene alcances penitenciales.

Efectos diversos según la modalidad de la cláusula convenida: a) seña: permite el arrepentimiento; b) cuenta de precio: obsta al arrepentimiento; c) cuenta de precio y principio de ejecución del contrato: obsta al arrepentimiento; d) seña y a cuenta de precio: doble función sucesiva; como

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

seña, si el contrato no se cumple, e imputación al precio, en caso contrario; e) seña, a cuenta de precio y principio de ejecución del contrato: también doble función sucesiva. El principio de ejecución que impide el arrepentimiento es el que se traduce en hechos concretos y no basta la mera mención en el boleto.

El monto de la seña penitencial implica como regla tan sólo el límite mínimo del resarcimiento, de ejercitarse la resolución por incumplimiento. Sólo si se acordó expresamente que la seña tendría alcances penales (seña penal), la indemnización deberá ajustarse a su monto, pues haría las veces de una cláusula penal.

#### **VI. CLÁUSULA PENAL**

En el supuesto de resolución por incumplimiento, la indemnización queda prefijada por el monto de la cláusula penal compensatoria.

La revalorización de la cláusula penal compensatoria procede sólo a partir de la mora del obligado ante el requerimiento de su pago.

La revalorización de la cláusula penal moratoria procede a partir de la mora en el cumplimiento de la obligación principal.