

## Compraventa inmobiliaria: tradición: simple declaración en la escritura; ineficacia frente a terceros; confesión entre partes. Fideicomiso: diferencia con el acto simulado \*

### Doctrina:

- 1) *Las expresiones contenidas en las escrituras de venta sobre la transmisión de la posesión son, en general, insuficientes para tener por operada la tradición, por cuanto ella exige la realización de actos materiales.*
- 2) *La declaración del tradens de darse por desposeído sólo vale como manifestación de su consentimiento para que el accipiens tome la posesión y entre a ocupar el bien, pero éste debe efectuar realmente actos posesorios para que la tradición se juzgue operada.*
- 3) *La exclusión de la eficacia de la sola declaración del tradens de darse por desposeído o dar al adquirente la posesión de la cosa es significativa, porque si la tradición se diera por cumplida por el mero intercambio del consentimiento, como simple “tradición instrumental”, la importancia de la tradición se obscurecería y se perdería dentro del consensualismo.*
- 4) *La “declaración” de las partes de haberse hecho tradición vale para ellos cual si fuera una confesión; por lo tanto, la exclusión de la eficacia de la sola declaración puede invocarse solamente por los terceros que controvierten la realidad de la tradición.*
- 5) *La diferencia que existe entre un acto simulado y el negocio fiduciario radica fundamentalmente en que este último produce la efectiva transferencia del derecho con oponibilidad erga omnes*

\* Publicado en *El Derecho* el 13/9/2005, fallo 53.571.

*mediante el acto atributivo ostensible, celebrado entre fiduciante y fiduciario. Esa traslación efectiva surge de la voluntad declarada y objetivada en el acto ostensible, eficaz respecto de las partes y de los terceros. El fiduciario es propietario de la cosa, no sólo frente a los terceros, sino frente al mismo fiduciante, lo cual ciertamente origina una situación de peligro para éste por la posibilidad de abuso del fiduciario. En la simulación, en cambio, hay discordan-*

*cia entre la voluntad real (oculta) y la declarada (aparente). La traslación del derecho deriva del lado oculto del acto y no del ostensible, lo cual crea diferencias con el negocio fiduciario, donde la transferencia proviene del lado ostensible. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala A, junio 30 de 2005. Autos: “Christeller, Roberto Lucas María c. Fabbri, Máximo s/ desalojo: comodato”.

## Compraventa inmobiliaria: reserva: naturaleza jurídica; análisis particular \*

### Doctrina:

- 1) *La práctica de los negocios, sobre todo inmobiliarios, introdujo la costumbre de entregar una suma de dinero, de poca significación para dar cierta seriedad a una operación que está en la etapa de formación del consentimiento, dándosele el nombre de “reserva”. Ante la incertidumbre que suele generar la misma, cuyo alcance no se encuentra establecido en la ley y la cantidad de variantes que ocurren en la práctica negocial, para descifrar su sentido preciso, han de tenerse en cuenta las circunstancias de cada caso.*
- 2) *Tratándose de las denominadas “reservas”, las particularidades propias de cada caso son las que habrán de determinar el substratum del negocio, sin que sea conveniente atenerse a pautas ge-*

*néricas preestablecidas. En cada supuesto, habrá que 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.*

- 3) *Si en el instrumento que las partes denominaron “reserva” se estableció claramente el objeto de la operación, el precio total, la forma de pago (incluyendo hipotecas sobre inmuebles de las demandadas), como a cargo de quién quedaban los gastos, el precio abonado lo fue a cuenta de precio —en tanto se renunció a la facultad de arrepentimiento—, se entregó la tenencia del inmueble y se autorizó a las compradoras a realizar mejoras sobre el mismo, corres-*

\* Publicado en *El Derecho* del 16/9/2005, fallo 53.581.