

## Compraventa. Compraventa de inmuebles. Señal. Carácter penitencial o confirmatorio. Principio de ejecución del contrato \*

### Hechos:

*El demandado apeló la sentencia que lo condenó a escriturar un inmueble y hacer entrega de la posesión del bien en el plazo de treinta días de quedar firme el pronunciamiento. La Cámara revocó la sentencia apelada y en consecuencia, rechazó la demanda.*

### Doctrina:

- 1) *Mientras que la señal o arras de carácter penitencial mantiene incólume el derecho o facultad de arrepentimiento a una o ambas partes, la señal o arras confirmatoria no les otorga el derecho o la facultad de arrepentirse, sino la posibilidad de optar entre demandar el cumplimiento del contrato o retener para sí la señal recibida o perder la segunda entregada, según fuere el caso.*
- 2) *Aun cuando la celebración del contrato de compraventa se subordinó a que en el juicio hipotecario en el que el demandado había resultado adquirente del inmueble subastado obtuviese la aprobación de la subasta, la adjudicación y la aprobación de la liquidación y que en caso de no presentarse a la firma de la escritura el vendedor debía restituir a la actora la suma abonada en concepto de señal con más otra igual en concepto de cláusula penal, corresponde concluir que la*
- 3) *Es improcedente la demanda por la que se requirió del vendedor demandado el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión del inmueble, toda vez que no se corresponde con la naturaleza del vínculo existente entre las partes, puesto que nunca se llegó a perfeccionar el contrato de compraventa, ni la promesa en los términos del art. 1185 del Código Civil, ya que la presentación judicial en la que el demandado denunció en la ejecución hipotecaria que había vendido el inmueble a la actora no puede ser considerada principio de ejecución del contrato sino un acto preparatorio en vistas a la futura transmisión del dominio dado que en él no participó la actora, quien hasta ese entonces sólo había pagado la señal.*

*señal entregada por la actora tuvo carácter penitencial para ambas partes aunque del instrumento surja además la promesa de contratar subordinada al acaecimiento de una condición suspensiva, ya que a la vez se estableció la facultad de cualquiera de ellas de arrepentirse en los términos del art. 1202 del Código Civil e independientemente de que las condiciones se cumplieran.*

Cámara Nacional Civil, Sala F, diciembre 20 de 2006. Autos: "Fretes, Lucrecia M. c. S., R. D."

\* Publicado en *La Ley* del 25/4/2007, fallo 111.397.