

Compraventa inmobiliaria

Contrato: entrega de seña; función; facultad de arrepentirse; arrepentimiento; resolución contractual; determinación de los daños.

- CNCiv., Sala H, 7/12/2010, "Sierra, Patricia Eugenia c/ Brea, Elena Marta s/daños y perjuicios". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año XLIX, n° 12806, 4/8/2011, fallo 56943).

1. — Fuera de lo discutibles que se presentan los reclamos por pérdida de chance, daños materiales y daño moral en la acción de daños y perjuicios por la compraventa frustrada, si éstos fueran admitidos, quedaría totalmente desvirtuada la

cláusula cuarta, en la que las propias partes previeron las consecuencias de su incumplimiento. Si se previó la facultad de arrepentirse, el importe de la seña adquiere el carácter de penitencial, siendo indiferente que el monto de los perjuicios sufridos sea inferior o superior a la cantidad fijada a esos efectos.

2.— La ley civil distingue la cláusula penal (art. 665, C. C.) y la entrega como seña (art. 1189, C. C.), diferencia que es muy clara porque la pena o multa se dispone para el caso de retardo o inejecución de lo prometido, en tanto que la seña está dispuesta como potestad de arrepentimiento y para cualquiera de los contratantes. A su vez, la cláusula penal sirve para justipreciar daños y perjuicios, ocupando este lugar y funcionando a raíz de la constitución en mora, mientras que para hacer valer el arrepentimiento es necesario que se manifieste antes de haber incurrido en mora y dentro de un lapso razonable para la desvinculación del negocio.

3.— El artículo 1202 del Código Civil comprende todas las hipótesis del pacto comisorio: 1) asegurar el contrato confirmatorio, entendiéndose que está en vías de formalización del título para la transmisión (boleto de compraventa inmobiliaria); 2) facultad de arrepentimiento, que funciona como una condición resolutoria y autoriza a cualquiera de las partes para resolver el contrato penitencial. Recibida una cantidad de dinero, como en el caso de autos, y sin más explicación, el vínculo puede ser desatado por cualquiera de los intervinientes e importa el ejercicio de una verdadera facultad reso-

lutoria, que tiene su fuente en los textos expresos de la ley. Su constitución confiere una facultad potestativa e integra, bajo el signo de la accesoriedad, el negocio principal, circunscribiendo el valor de los daños y perjuicios en el monto de la suma entregada o su restitución y otro tanto.

4.— En el caso, no se puede omitir que en el documento al que se hace referencia las partes le pusieron un título, “recibo de seña”, y luego previeron las consecuencias que traería aparejado el incumplimiento o arrepentimiento. Se trató de un precontrato, contrato preliminar o preparatorio, que no lo era con miras a quedar vinculado desde entonces de modo definitivo, sino que tenía por finalidad la celebración de un nuevo negocio jurídico, una nueva declaración de voluntad. Esa fue la verdadera intención de las partes, si la suma percibida en concepto de seña representaba una ínfima parte del precio (alrededor del 2%), por lo que parece poco probable que en esas condiciones alguien asumiera, al expresar su conformidad con la oferta de compra, una auténtica promesa de compraventa.

5.— Es cierto que, en el caso de resolución por incumplimiento, aun cuando se haya prestado una seña, la indemnización debe fijarse por aplicación de los principios generales, de manera que contemple todos los perjuicios efectivamente sufridos, sean mayores, menores o iguales al monto de la seña. Claro que ello es así cuando no se previó el arrepentimiento o bien no manifiesta el vendedor su voluntad de no cumplir en tiempo oportuno. S. G.