

Compraventa. Reserva de compra. Compraventa de inmueble. Entrega de una suma de dinero. Desistimiento del futuro comprador de firmar la escritura debido a la crisis económica. Restitución de la reserva. Improcedencia. Contrato de reserva en el que se pactó la no devolución en caso de desistimiento de la proponente. Contrato atípico *

Hechos:

La futura adquirente de un inmueble, que había desistido de la firma de la escritura debido a la crisis económica imperante en el país a la fecha del negocio, demandó al futuro vendedor con el fin de que le restituyera la suma de dinero que había entregado en concepto de reserva del bien. El juez de primera instancia rechazó la demanda. Apelada la sentencia, la Cámara la confirmó.

la restitución de la suma de dinero entregada para reservar el inmueble que pretendía comprar, ya que al haber desistido la proponente de concretar el negocio, se imponía la aplicación de la cláusula por ella aceptada en el contrato de reserva, según la cual debía perder el dinero otorgado en caso de que desistiera de firmar la escritura.

- 2) *Debe rechazarse la pretensión de la actora que desistió de concretar la compraventa de un inmueble debido a la crisis económica imperante en el país a la fecha del negocio y reclama la restitución*

Doctrina:

- 1) *Corresponde rechazar la demanda deducida por quien persigue*

* Publicado en *La Ley* del 18/12/2006, fallo 111.055.

de la suma de dinero entregada en concepto de reserva, ya que la obligación no se tornó de imposible cumplimiento al haberse decretado el “corralito financiero” y luego declarado la emergencia, pues si bien no era factible retirar el dinero en efectivo de los bancos fuera del límite permitido, sí en cambio era posible realizar transferencias para hacer pagos e incluso librar cheques.

- 3) *El contrato de reserva es un contrato atípico, en virtud del cual el*

futuro vendedor se compromete a mantener indisponible el inmueble por un cierto período, a cambio de una suma de dinero, y al vencer el plazo sin que se arribe a la conclusión del negocio, se produce la caducidad, y la suma entregada se reintegrará o se retendrá según lo que hayan pactado las partes.

Cámara Nacional Civil, Sala H, julio 6 de 2006. Autos: “Frias, Patricia del Valle c. Cañardo, Hernando”.