



/ Buenos Aires  
31 de julio  
1 y 2 de agosto de 2013

---

TEMA “CONTRATOS PRELIMINARES A LA COMPRAVENTA”

COORDINADORES: Escribana Ana Stern

Escribano Leonardo M.Schestenger

“DISTINTAS INTERPRETACIONES SOBRE LA ETAPA PREVIA A LA ESCRITURA  
Y POSIBLES ALTERNATIVAS EN LA CONTRATACION”

**I.- “LINEAMIENTOS CONCEPTUALES DE LA RESERVA”** por Esc. Silvia  
IMPELLIZZERI

**II- “RESERVA, UN CONTRATO QUE SE SUMA AL INTER-CONTRATO PARA  
LLEGAR A LA TRANSMISION DEFINITIVA DE LA PROPIEDAD DE LA COSA, A  
FAVOR DEL ADQUIRENTE ”** por Esc. Ana Lia DIAZ PRANDI

**III-“POSIBLES SALIDAS A LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA FRENTE AL  
ACTUAL MARCO ECONÓMICO FINANCIERO”** por Esc. Claudia L.BUSACCA, y  
Esc. María Ivana PACHECO de ARIAUX

Teléfonos y Correos Electrónicos:4573-0306 - [escribaniaimpellizzeri@arnet.com.a](mailto:escribaniaimpellizzeri@arnet.com.a)  
4374-5042 - [diazprandi@gmail.com](mailto:diazprandi@gmail.com)  
4813-1677 – [escribaniabusacca@fibertel.com.ar](mailto:escribaniabusacca@fibertel.com.ar)  
4371-5273 - [escpacheco@itcom.com.ar](mailto:escpacheco@itcom.com.ar)

## PONENCIA

Actualmente encontramos muy complicado dejar transcurrir cualquier lapso de tiempo, entre el primer acuerdo y la escritura.- Una vez cerrada la etapa de oferta – aceptación, hay que escriturar lo antes posible, a riesgo de que la compraventa se frustre por el cambio en las condiciones imperantes, que alteren la valoración de lo debido.- Frente a este riesgo, necesitamos dar especial redacción a todas y cada una de las cláusulas que ligen a las partes, en esta etapa, aún cuando su destino sea durar lo mínimo para la firma de la escritura.- Propugnamos la suscripción de un acuerdo de voluntades que responda a las siguientes pautas:

### **a) Un instrumento con cláusula de Arrepentimiento con características especiales, a saber:**

- \* que reúna todos los elementos de la compraventa: consentimiento, cosa, precio
- \* cláusula clara y expresa que refiera al Arrepentimiento
- \* que contemple la entrega de una cifra “módica” en garantía de la oferta –conforme las circunstancias-. Recordemos que, puede entregarse en garantía de cumplimiento, incluso, cosa de distinta especie a la contraprestación principal (seguro de caución, por ejemplo)
- \*que determine el plazo en que podrá ejercitarse el derecho a arrepentirse que podrá ser hasta el momento mismo de la escrituración, sin considerar los trámites previos como la etapa de ejecución del contrato (inaplicabilidad del art. 1185 del Código Civil pactada expresamente)
- \*establecer que las características especialísimas y extraordinarias del mercado llevan a las partes a acordar que el derecho a arrepentirse pactado no tiene carácter penitencial ni confirmatorio así como que no implicará sacrificio pecuniario alguno para las partes quienes deberán restituirse y/o recibir lo entregado, sin tener derecho al otro tanto, a compensación o indemnización alguna, ni reclamo judicial alguno por estar así pactado expresamente conforme el artículo 1197 y 1198 del Código Civil.
- \*estipular que los gastos y honorarios que devengan los trámites pre escriturarios han sido estimados y ascienden a una cifra determinada la que satisfacen en el momento mismo de suscripción del acuerdo lo que evitará reclamos posteriores

\*establecer que no se entenderá que el contrato se encuentra en curso de ejecución por la mera realización de estos trámites pre escriturarios por lo que no puede alegarse incumplimiento (inaplicabilidad del art. 1185 del Código Civil pactada expresamente)

\*determinar las cuentas bancarias de una y otra parte para facilitar la entrega de lo dado o recibido en concepto de arrepentimiento, sin diferencia alguna, evitando así la consignación judicial

\*notificación notarial o por otro medio fehaciente si se ejerciera el derecho de arrepentimiento con anterioridad al acto escriturario unida a la prueba fehaciente de haber cumplido con lo acordado en la forma que expresamente se haya pactado

**b) Un instrumento que contemple Arrepentimiento y Cláusula Penal, también con características especiales, a saber:**

A lo anteriormente dicho, agregar

\*que fije una penalidad representada en un monto “módico”

\*que expresamente prevea la imposibilidad de recurrir a la justicia para exigir indemnización por daños derivados del arrepentimiento.

\*determinar las cuentas bancarias de una y otra parte para facilitar el cumplimiento de la pena.

\*notificación notarial o por otro medio fehaciente si se ejerciera el derecho de arrepentimiento con anterioridad al acto escriturario unida a la prueba fehaciente de haber cumplido con lo acordado en la cláusula penal en la forma que expresamente se haya pactado.-