

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

29 de julio de 2013

### **LA DECISIÓN ES CLARA, PERO LA SENTENCIA ES OSCURA**

*Una seña sirve para “asegurar el contrato o su cumplimiento”. Si quien la entrega luego se arrepiente y no celebra el contrato, pierde lo entregado. Si se arrepiente quien recibió la seña, la debe devolver, más otro tanto (en la jerga de los negocios sobre inmuebles, “debe la seña doblada”). Pero una cosa es arrepentirse antes de celebrar un contrato, y otra distinta es incumplirlo. Es importante entonces que resulte claro en el contrato si se entrega una seña o se pacta una indemnización. Y también es importante que los jueces escriban de modo que resulte fácil entenderles y no caigan en ridículo...*

Comprador y vendedor de un inmueble celebraron un contrato de compraventa, que preveía la obligación del vendedor de ofrecer “títulos perfectos”. El comprador además pagó una seña por la operación.

El Código Civil llama “señal” a lo que hoy conocemos como seña. Y dispone que “*si se hubiere dado una señal para asegurar el contrato o su cumplimiento, quien la dio puede arrepentirse del contrato o puede dejar de cumplirlo perdiendo la señal. Puede también arrepentirse el que la recibió, y en tal caso debe devolver la señal con otro tanto de su valor...*”.

En el caso, el vendedor no sólo presentó títulos que no fueron considerados perfectos, sino que no asistió a firmar la escritura en la fecha fijada. Demandado por el comprador, el juez de primera instancia entendió que el vendedor se había arrepentido y lo obligó a devolver lo recibido como seña más una indemnización por ciertos daños sufridos y probados por el comprador.

Aunque ambas partes apelaron, aquí interesa la apelación del comprador. Éste, en efecto, objetó que únicamente se obligara al vendedor a devolver la seña, sin otro tanto, como lo dispone el Código Civil.

La Cámara de Apelaciones, al analizar la cuestión<sup>1</sup>, recordó que la ley presume la culpa de quien incumple un contrato. La inasistencia a la escrituración del inmueble puso al vendedor en mora, generó su responsabilidad y lo obligó a resarcir los daños moratorios.

Los jueces consideraron que el contrato estipulaba claramente que la suma entregada por el comprador no era sólo una seña, sino que también se había entregado “a cuenta de precio”.

La actitud del vendedor, entonces, no constituyó un arrepentimiento, sino un incumplimiento liso y llano, que dio lugar a la aplicación del llamado “pacto

<sup>1</sup> In re “Argañaraz c. Alfaro”, CNCiv (G), 2013; LL 25/07/2013; AR/JUR/4213/2013

comisorio”: esto es, la facultad de resolver el contrato por quien cumplió su obligación, cuando la contraparte no lo cumple.

Es habitual que los contratos incluyan cláusulas que prevén la entrega de dinero “como seña y a cuenta de precio”. Ello constituye un error, porque se mezclan así dos conceptos distintos: el de la seña (que permite el arrepentimiento de cualquiera de las partes, perdiéndose lo entregado en un caso o devolviéndolo doblado en el otro) y el “principio de ejecución” de las obligaciones.

En efecto, si el comprador entrega dinero “a cuenta de precio”, ha cumplido, aunque sea en parte, con su obligación, por lo que el arrepentimiento se torna imposible, y las partes deben hacer frente al cumplimiento de las restantes obligaciones pendientes.

En consecuencia de lo anterior, la Cámara resolvió que el vendedor adeudaba no sólo la seña recibida, más otro tanto, sino también los daños y perjuicios demostrados por el comprador. En consecuencia, modificó la sentencia de la instancia anterior.

Pero es del caso señalar que, no obstante la sencillez de la solución alcanzada, el juez de cámara que llevó la voz cantante usó un lenguaje particularmente oscuro. Las sentencias judiciales deben ser fácilmente comprensibles, debe ser entendidas no sólo

por los abogados y tienen, en muchos casos, una función docente. En consecuencia, el uso de un lenguaje culterano, con sustantivos y adjetivos de uso poco común, convierte su lectura en una carrera de obstáculos.

Basta como ejemplo la frase usada por el juez para establecer los intereses aplicables: “...en cuanto a la rata fijada en el decisorio cuestionado, toda vez que la condena que propondré lleva gran parte en moneda dura, barrunto acertado que lo sea desde aquella fecha y hasta la de la sentencia en revisión a la pura fallada...”. O la utilizada para mencionar el rechazo a ciertos reclamos del vendedor: “...confirmarla en todo lo demás que decidió y ha sido materia de acidiosas y no atendibles quejas, con costas dealzada a cargo del demandado, quejoso devinto en lo sustancial de sus rezongos...”.

Pretender lucirse con los esplendores del barroquismo idiomático o con el uso innecesario de latines en desmedro de una clara comprensión de un documento público puede llevar también al ridículo, como cuando el fallo habla de “*citas ad peddem*”, curiosa expresión que podría llevar a un lector imaginativo a originales conclusiones escatológicas. La frase correcta (si han de usarse latines) es “*citas ad pedem litterae*”, lo que quiere decir, simplemente, “al pie de la letra”.

\* \* \*

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse al teléfono (54-11) 5556-8000, por fax al (54-11) 4777-7316 o por e-mail a [javier\\_negri@negri.com.ar](mailto:javier_negri@negri.com.ar)

**Este artículo es un servicio de Negri, Busso & Fariña Abogados a sus clientes y amigos.  
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**