

## ¿Seña o reserva?

En esta edición trataremos las diferencias entre reserva y seña, términos que muchas veces son considerados análogos, pero que tienen funciones jurídicas diferentes.

En primer lugar, cabe señalar que la reserva inmobiliaria carece de regulación específica en nuestro ordenamiento legal. A pesar de su frecuente utilización con carácter previo a la suscripción de un boleto de compraventa, todavía no se ha legislado al respecto. Es así que la práctica conformó ciertas reglas sobre el instituto bajo análisis.

Por su parte, los juristas la han definido como “la entrega de una suma de dinero en ese concepto por parte del interesado, obligándose el agente a darle prioridad de compra a este sobre determinado bien, retirándolo de la oferta de venta por breve plazo”. Esta facultad está dentro de su órbita, en virtud del servicio de corretaje prestado sobre dicho inmueble a requerimiento de la parte vendedora. Además, debe dar aviso de la existencia de un potencial comprador con el fin de posibilitar negociaciones entre las partes a efectos de concretar la operación.

En cuanto a las distinciones de ambos conceptos, podemos sostener que la reserva y la seña no difieren mucho de su utilidad, pues ambas están encaminadas a asegurar la concreción de una operación y se consideran como “a cuenta de precio”.

Una de las diferencias que podemos encontrar entre ellas, es que en la seña la frustración del negocio por culpa de una de las partes obliga a la otra a devolver el doble de la misma o, en su caso, perderla. En la reserva, tal cancelación obliga a su íntegra devolución, sin duplicación alguna.

Lo expuesto, permite concluir que el contrato de reserva se encamina, al igual que la seña, a la concreción del ulterior contrato de compraventa. Se reserva la propiedad y se la retira de la oferta por un breve lapso de tiempo. Si bien el vendedor puede recibir otras ofertas, siempre dará prioridad al reservante, el cual tiene la posibilidad de arrepentirse (perdiendo la reserva) o seguir adelante con el negocio.

Desafortunadamente, la usual retención del monto depositado en concepto de reserva ha motivado numerosas controversias y denuncias. Al tratarse de un contrato innominado no regulado, que se establece a través de la autonomía de la voluntad de las partes, queda librado a nuestra responsabilidad el hecho de asesorarnos bien y estudiar cada una de las cláusulas que forman el contrato. Las partes tienen derecho a solicitar que se les muestre el texto, para evaluar las cláusulas que la componen y realizarle las modificaciones pertinentes. Sin embargo, debemos reconocer que algunas de las inmobiliarias en vistas a realizar la operación, solamente buscan apresurar a la parte reservante a que deje el dinero primero y evalúe después. Esta "urgencia" es la que originará un problema posterior.

*Autor: Damián Jorge Demirdjian*

*Artículo publicado en la edición de marzo del diario "El Talar Noticias".*

Fuente: <https://www.centro-juridico.com.ar/sena-o-reserva/>

---