

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

RESERVA DE COMPRA AD REFERÉNDUM

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

[NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], estado civil [DETALLE], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO] y teléfono [N°], en adelante «EL INTERESADO», entrega a [NOMBRE DE LA INMOBILIARIA O DEL MARTILLERO, MATRÍCULA N° / NOMBRE DEL PROPIETARIO], en adelante «EL RECEPTOR», la suma de [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]) en concepto de RESERVA DE COMPRA del inmueble que se individualiza a continuación, bajo las condiciones que siguen.

PRIMERA — INMUEBLE Y PRECIO OFRECIDO

Inmueble: [DIRECCIÓN COMPLETA, UNIDAD Y PISO], nomenclatura catastral o matrícula [DATOS], con [UNIDADES COMPLEMENTARIAS: DETALLE].

Precio ofrecido por EL INTERESADO: [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]), pagadero conforme la cláusula CUARTA.

Titular registral según los dichos de EL RECEPTOR: [NOMBRE DEL PROPIETARIO].

SEGUNDA — CARÁCTER AD REFERÉNDUM Y PLAZO DE ACEPTACIÓN

Esta reserva se formula AD REFERÉNDUM de la aceptación expresa del propietario y no constituye seña ni compraventa. Hasta la aceptación no existe contrato entre EL INTERESADO y el propietario.

El propietario deberá aceptar o rechazar la oferta dentro de los [CANTIDAD: SUGERIDO 5] días [CORRIDOS / HÁBILES] contados desde la fecha de este instrumento. El silencio se interpretará como RECHAZO.

La aceptación se instrumentará mediante la firma del propietario al pie del presente o por medio fehaciente dirigido a EL INTERESADO al correo electrónico denunciado en el encabezamiento.

TERCERA — CARÁCTER EN QUE SE RECIBE EL DINERO

EL RECEPTOR declara recibir la suma reservada en carácter de DEPOSITARIO y por cuenta y orden de quien resulte con derecho, obligándose a mantenerla indisponible y a no imputarla a honorarios, gastos ni a ningún otro concepto hasta que se produzca la aceptación o el rechazo.

Producido el rechazo o vencido el plazo de la cláusula SEGUNDA sin aceptación, EL RECEPTOR deberá devolver a EL INTERESADO la totalidad de la suma recibida, en la misma moneda y cantidad, dentro de los [CANTIDAD: SUGERIDO 2] días hábiles, sin derecho a retención ni descuento alguno y sin intereses.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: la mayoría de los modelos no aclara en qué carácter recibe el dinero la inmobiliaria. Sin esta cláusula, el interesado que quiere su plata de vuelta no tiene de dónde agarrarse.

CUARTA — CONDICIONES DE LA OPERACIÓN OFRECIDA

Forma de pago del precio: [SEÑA DE (MONTO) AL FIRMAR EL BOLETO, A LA QUE SE IMPUTARÁ ESTA RESERVA / DETALLE], y saldo de [MONTO] [AL ESCRITURAR / CONFORME EL SIGUIENTE PLAN: DETALLE].

Moneda: [DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE / PESOS]. Las partes acordarán en el boleto el mecanismo de pago aplicable ante restricciones cambiarias.

Plazo para firmar el boleto de compraventa: [CANTIDAD] días corridos desde la aceptación. Plazo para escriturar: [CANTIDAD] días corridos desde el boleto.

La operación se ofrece sobre un inmueble libre de ocupantes, de gravámenes y al día en impuestos, tasas y expensas [O: CON LA SIGUIENTE SITUACIÓN CONOCIDA Y ACEPTADA POR EL INTERESADO: (DETALLE)]. Se incluyen los siguientes bienes muebles: [DETALLE O «NINGUNO»].

QUINTA — SI EL PROPIETARIO ACEPTA

Aceptada la reserva, la suma entregada se imputará como parte de pago del precio y como seña [CONFIRMATORIA / CON FACULTAD DE ARREPENTIMIENTO, CONFORME SE PACTE EN EL BOLETO], y las partes quedarán obligadas a suscribir el boleto en el plazo de la cláusula CUARTA.

Si el propietario, luego de aceptar, no suscribiera el boleto o desistiera de la operación, deberá devolver a EL INTERESADO la suma reservada DUPLICADA dentro de los [CANTIDAD: SUGERIDO 5] días hábiles, en concepto de única indemnización.

SEXTA — SI EL INTERESADO DESISTE

Si EL INTERESADO desistiera de la operación después de la aceptación del propietario, perderá en favor de este último la suma reservada, en concepto de única indemnización y sin necesidad de acreditar daño alguno.

[OPCIÓN ALTERNATIVA MÁS BENIGNA: Si EL INTERESADO desistiera después de la aceptación, perderá el (PORCENTAJE)% de la suma reservada y le será devuelto el saldo dentro de los (CANTIDAD) días hábiles.]

Si el desistimiento se produjera ANTES de la aceptación del propietario, la suma le será devuelta íntegramente conforme la cláusula TERCERA.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: este es el punto por el que se pelean casi todas las reservas, y el que los modelos genéricos dejan en blanco. Hay que elegir una de las dos opciones y suprimir la otra antes de firmar.

SÉPTIMA — COMISIÓN INMOBILIARIA

La comisión de EL RECEPTOR, si correspondiere, será del [PORCENTAJE]% más IVA a cargo de [PARTE], conforme la normativa y los usos de la jurisdicción, y se devengará únicamente al concretarse la operación.

Si la reserva no fuera aceptada por el propietario o fuera devuelta conforme la cláusula TERCERA, EL RECEPTOR no tendrá derecho a comisión, honorario, gasto administrativo ni reintegro alguno a cargo de EL INTERESADO.

OCTAVA — VIGENCIA, NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

Mientras la reserva esté vigente, EL RECEPTOR se obliga a no recibir ni gestionar otras ofertas sobre el mismo inmueble [O: podrá recibir otras ofertas, que quedarán subordinadas a la presente].

Las notificaciones se dirigirán a los domicilios y correos electrónicos denunciados en el encabezamiento y al pie, por medio fehaciente o por correo electrónico con constancia de envío.

Para toda controversia las partes se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN].

Se firman [CANTIDAD: SUGERIDO 2] ejemplares de igual tenor. EL INTERESADO recibe en este acto un ejemplar firmado por EL RECEPTOR y el comprobante de la suma entregada.

ACEPTACIÓN DEL PROPIETARIO: en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [Nº], en su carácter de titular del inmueble individualizado en la cláusula PRIMERA, ACEPTA la oferta contenida en la presente reserva en todos sus términos.

_____	_____	_____
EL INTERESADO	EL RECEPTOR (RECIBE	EL PROPIETARIO (ACEPTA)

CONFORME)

Qué revisar antes de firmar

¿La reserva es lo mismo que la seña?

No. La reserva es una oferta sujeta a que el propietario la acepte: hasta entonces no hay contrato. Recién con la aceptación la suma se convierte en seña y parte de pago. Si el papel no distingue las dos etapas, el conflicto está garantizado.

Si el propietario no acepta, ¿me devuelven todo?

Sí, íntegro y sin descuentos. Por eso importa que el instrumento diga que la inmobiliaria recibe el dinero como depositaria y que no puede imputarlo a honorarios ni a gastos administrativos.

¿Y si me arrepiento yo?

Depende de cuándo: antes de la aceptación, la reserva se devuelve; después, se pierde en favor del propietario, salvo que hayan pactado una pérdida parcial. Es la cláusula que hay que leer dos veces antes de firmar.

¿La inmobiliaria puede cobrar comisión si la operación no se cierra?

No si la reserva no fue aceptada. La comisión se devenga al concretarse la operación, y conviene que el instrumento lo diga con esas palabras para evitar el cobro de «gastos administrativos» sobre una reserva devuelta.

¿Cuánto debería durar el plazo de aceptación?

Lo más corto posible, habitualmente entre tres y cinco días. Un plazo largo deja el dinero inmovilizado y el inmueble en el mercado, y suele usarse para buscar una mejor oferta.

Base legal

- Arts. 971 a 983 CCyC: formación del consentimiento, oferta y aceptación; el silencio no vale como aceptación.
 - Art. 1059 CCyC: la seña se presume confirmatoria salvo pacto en contrario.
 - Arts. 1356 y ss. CCyC: depósito; obligación del depositario de guardar y restituir la cosa.
 - Ley 25.028 y leyes locales de corretaje (en CABA, Ley 2340 y CUCICBA): el corredor debe estar matriculado para percibir comisión.
-

Descargado de <https://ladrillo.info/herramientas/modelos-de-contratos/reserva> — Ladrillo.info