

Voces: UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ CONTRATO ~ COMPRAVENTA ~ PERMUTA ~ LOCACION DE OBRA ~ OBJETO DEL CONTRATO ~ COSA VENDIDA ~ PRECIO ~ VENDEDOR ~ OBLIGACIONES DEL VENDEDOR ~ OBLIGACIONES DEL COMPRADOR ~ COMPRADOR ~ CLAUSULA ~ COSA FUTURA ~ COSA AJENA ~ PACTO DE RETROVENTA ~ REVENTA ~ PACTO DE PREFERENCIA

Título: El contrato de compraventa en el Código Civil y Comercial

Autores: Junyent Bas, Francisco A. Meza, Mariana Inés

Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 1

Cita Online: AR/DOC/1071/2015

Sumario: I. Introducción.— II. Disposiciones generales.— III. La cosa vendida.— IV. El precio.— V. Las obligaciones del vendedor.— VI. Las obligaciones del comprador.— VII. Cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa.— VIII. Conclusión.

I. Introducción

El nuevo código regula el contrato de compraventa en el Capítulo 1 del Título 4, dedicado a los contratos en particular, dentro del Libro tercero referido a los derechos personales.

En este trabajo analizaremos los aspectos referidos a las disposiciones generales sobre la compraventa, la cosa vendida, el precio, las obligaciones del comprador y del vendedor, y las cláusulas que pueden ser agregadas a este contrato.

En primer término, cabe señalar que aunque existen áreas sometidas a una mayor innovación, el Código Civil y Comercial unificado no supone una ruptura con la cultura jurídica conformada a partir de los Códigos históricos (Código Civil y Código de Comercio) sino que continúa gran parte de sus criterios y modifica solamente aquéllos que requerían ajustes por razones sociológicas, axiológicas o metodológicas. ⁽¹⁾

Específicamente, en lo que concierne a la regulación del Derecho Contractual, el nuevo código adopta las líneas doctrinarias y jurisprudenciales mayoritarias, muchas de las cuales fueron receptadas en el Proyecto de 1998 y en otros anteriores.

El Código Civil y Comercial unifica el régimen de los contratos de Derecho Privado. En relación al tema que abordaremos, ello importa que un mismo cuerpo normativo reúna disposiciones referidas a la compraventa civil y a la compraventa mercantil que, en adelante, dejarán de llevar dicha denominación para designarse "contrato de compraventa". Lo mismo sucede con otros contratos que tenían una doble regulación (civil y comercial), tales como el mandato, la fianza, el depósito, el mutuo y la prenda.

Por otra parte, la nueva regulación del contrato de compraventa no modificó normas específicas, tales como la Ley 11.867 de Transmisión de Establecimientos Comerciales e Industriales, la Ley 14.005 de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes y Pagaderos a Plazos y la Ley 22.423 de Venta de Inmuebles del Dominio Privado del Estado. En estos casos, corresponde la aplicación de los regímenes legales especiales y, subsidiariamente, las normas del contrato de compraventa contenidas en el Código Civil y Comercial, en lo que resulten pertinentes, de conformidad al orden de prelación normativa contenido en el art. 963 del nuevo ordenamiento.

En cambio, el art. 3° de la Ley 26.994 derogó la venta de inmuebles contemplada por la Ley 19.724 de Prehorizontalidad y su ley complementaria, 20.276 —relativa a las excepciones al régimen de prehorizontalidad—, y las sustituyó por las disposiciones de los arts. 2070 a 2072.

Finalizamos este capítulo introductorio señalando que el nuevo código de Derecho Privado consagra una tríada consistente en contratos discrecionales, por adhesión y de consumo. ⁽²⁾ Los autores del Anteproyecto de Código Civil y Comercial explican, en los Fundamentos del Título 4 del Libro tercero que, si nos encontramos frente a una compraventa u otro de los contratos descriptos en la parte especial, habrá que determinar si es celebrada entre iguales —en cuyo caso se aplicarán las normas generales del Título II del Libro tercero—, o si se trata de un contrato celebrado por adhesión —para los cuales rige la Sección 2°, Capítulo 3, Título II del Libro tercero— o de consumo, siendo aplicable, en este último caso, el Título III del Libro tercero.

II. Disposiciones generales

II.1. La definición del contrato de compraventa

El art. 1123 dispone que hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

Este artículo se relaciona con el art. 1323 del Código Civil y con el art. 450 del Código de Comercio que definen este contrato. Su fuente es el art. 1064 del Proyecto de 1998, que contiene un concepto semejante salvo por la sustitución del término "dominio" por el de "propiedad," que contiene el nuevo código.

La norma continúa la línea de los ordenamientos jurídicos actuales respecto del valor como "título" que tiene el contrato de compraventa.

En efecto, la celebración del contrato de compraventa no supone, por sí misma, la transferencia de la propiedad de un bien, pues la adquisición del derecho real de dominio exige la concurrencia de dos elementos: el título y el modo suficientes.

El art. 1892 dispone que se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. Agrega que la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión.

De los artículos citados surge que el contrato de compraventa es título suficiente para adquirir el dominio, pues se trata de un acto jurídico que tiene por fin transmitir la propiedad de una cosa. Pero es insuficiente para transferir el derecho porque es menester que se lleve a cabo la tradición, que constituye el modo suficiente.

Como se puede advertir, no existe ruptura con el modelo romanista toda vez que la compraventa implica un compromiso de transferir la propiedad de la cosa y de entregar el precio.

Es importante señalar que el art. 1892 del nuevo código dispone que la inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo de derecho así lo requiera.

En relación al precio, no resulta necesario entregarlo en el momento de celebrar la compraventa; esto ocurre en cualquier hipótesis de pago diferido.

Cabe resaltar que el Código Civil y Comercial se aparta del sistema previsto en el Código de Comercio por cuanto el art. 450 de este último ordenamiento dispone que el comprador debe adquirir la cosa para revenderla o alquilar su uso, es decir, exige que exista un fin de lucro.

En la nueva definición de la compraventa, el fin de lucro no hace a la génesis del contrato sino que importa simplemente una característica distintiva de la compraventa comercial. (3)

Otra diferencia que cabe apuntar respecto de los códigos históricos es que el código unificado solamente alude a un precio en dinero, en tanto el Código Civil se refiere a un precio cierto en dinero.

La doctrina entiende que el calificativo "cierto" apunta a que el precio sea determinado o determinable. De esta manera, se admite que si la cosa mueble se entregó sin determinación del precio, existe la presunción de que las partes se sujetaron al corriente del día en el lugar de la entrega de la cosa. La misma interpretación se ha realizado en materia de inmuebles, puesto que éstos tienen un valor de mercado que puede ser fijado por inmobiliarias y corredores o por comparación con otros inmuebles de similares características. (4)

El nuevo código establece —como regla general— que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo (art. 1133); y, específicamente en materia de cosas muebles, dispone que el silencio sobre el precio implica una presunción de que las partes han hecho referencia al precio generalmente cobrado en el momento de celebrarse el contrato para tales mercaderías, vendidas en circunstancias semejantes, en el tráfico mercantil de que se trate (art. 1143).

Por otra parte, a partir de la variación del régimen que el Código Civil prevé para las obligaciones en moneda extranjera —que en el Código Civil y Comercial se consideran como obligaciones de dar cantidades de cosas— renacerá la controversia respecto a si la fijación del precio en moneda extranjera conlleva calificar el acto como compraventa o como permuta. (5)

En conclusión, con la reforma se mantiene vigente la doctrina y jurisprudencia vinculadas con la definición clásica del contrato de compraventa y con la caracterización de sus elementos esenciales: cosa y precio en dinero. Por el contrario, carecerán de vigor las decisiones judiciales referidas a la diferencia entre la compraventa civil y comercial.

II.2. Aplicación supletoria de las reglas de la compraventa a otros contratos

El art. 1124 establece que las normas del Capítulo 1 del Título 4 del Libro tercero se aplican supletoriamente a los contratos por los cuales una parte se obliga a: a) transferir a la otra derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso, o a constituir los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre, y dicha parte, a pagar un precio en dinero; b) transferir la titularidad de títulos valores por un precio en dinero.

La fuente del art. 1124 es el art. 1065 incs. a) y b) del Proyecto de 1998, redactado de manera similar.

El Código Civil y el Código de Comercio no contienen una disposición como la citada en el párrafo precedente, que funciona como una pauta de interpretación jurídica para determinar qué normas se aplican cuando nos encontramos frente a contratos que tienen por objeto los derechos indicados en el artículo. Solamente el Código de Comercio, en el art. 451, última parte, establece que se considera mercantil la compraventa de papeles de crédito comerciales, expresión que alude a los títulos valores. (6)

El nuevo código, en su inciso a), dispone que las reglas de la compraventa se aplican supletoriamente para los contratos en los que se transfieran o constituyan derechos reales más limitados— excluyéndose los derechos reales de garantía— y siempre que el adquirente pague un precio en dinero.

Este artículo reconoce que la compraventa es el principal medio por el cual se transfiere el dominio. De allí la consagración del régimen legal de aquélla como norma supletoria de los otros contratos.

Asimismo, el inciso b) establece que las disposiciones de la compraventa se aplicarán supletoriamente a los contratos por los cuales se transfiera la titularidad de títulos valores por un precio en dinero. Se desprende del texto del artículo que la adquisición de títulos valores no constituye un contrato de compraventa de cosas muebles pero su similitud queda de manifiesto al consagrarse la aplicación subsidiaria de sus normas.

El análisis de la norma permite sostener que se ubica en un punto intermedio entre dos posturas que se pueden advertir en el derecho comparado y en otros proyectos de reforma del Código Civil. (7) Existe un criterio tradicional que sólo reconoce como contrato de compraventa aquél por el cual se promete la entrega de una cosa. (8) Sin embargo, modernamente se considera compraventa a toda enajenación de derechos, cualquiera sea su naturaleza, a cambio de la entrega de un precio en dinero. (9)

Para el nuevo código, los títulos valores no son cosas muebles; lo importante en ellos es el derecho que encierran y que puede ser transmitido. Por ello, el art. 1124 les aplica las reglas de la compraventa de manera supletoria.

En definitiva, en la hipótesis prevista por el inc. b del art. 1124, la cosa transmitida no es el título que documenta el crédito sino el derecho inmaterial incorporado a aquél. A su vez, existen títulos valores con la cláusula "no a la orden" para cuya transferencia se aplican las normas de la cesión de derechos (arts. 1614 y ss.) y no las de la compraventa (art. 1838).

II.3. La compraventa y el contrato de obra

El art. 1125 establece que cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consista en suministrar mano de obra o prestar otros servicios. Si la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra.

El Código Civil y el Código de Comercio no contemplan una disposición semejante, que brinda criterios para diferenciar el contrato de compraventa de otras figuras jurídicas. La fuente de la norma es el art. 1065 inc. c) del Proyecto de 1998, que regula la misma situación de modo similar. Además, el art. 1125 presenta similitud con el art. 3º de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías, sancionada en Viena el 11 de abril de 1980 e incorporada por la Ley 22.765 a nuestro ordenamiento jurídico. (10)

La distinción entre el contrato de compraventa y el contrato de obra es clara cuando quien encarga la obra entrega los materiales. En este caso, quien recibe los materiales tiene la única obligación de entregar el producto terminado.

Sin embargo, el problema se plantea cuando quien realiza el trabajo, a su vez, pone los materiales. En este caso, existen tres posturas diferentes. Para algunos, siempre es un contrato de obra pues el art. 1629 del Código Civil dispone que hay contrato de trabajo o de obra, tanto cuando el que ejecute el trabajo o la obra se limite a realizar tal acto como cuando provea la materia principal. (11) Otros entienden que hay compraventa porque lo que se tiene en miras al contratar es la cosa concluida, excepto que la materia sea de ínfimo valor respecto del trabajo realizado. (12) Otra corriente afirma que es un contrato de naturaleza mixta porque reúne caracteres de la compraventa y del contrato de obra. (13)

Para el nuevo código lo que importa es determinar la importancia del trabajo en relación con el valor de los materiales. La norma presume que hay compraventa, aunque la cosa tenga que ser manufacturada o producida. Empero, habrá contrato de obra si la obligación principal consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios o cuando quien encarga el trabajo se obliga a entregar una porción sustancial de los materiales necesarios.

En definitiva, en este punto el nuevo texto legal asume un criterio ecléctico porque parte de la presunción de que el acto jurídico es un contrato de compraventa pero reconoce que puede configurar un contrato de obra de acuerdo con ciertas condiciones: que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios, o cuando la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción sustancial de los materiales necesarios.

Por último, el ámbito de aplicación del art. 1125 no se reduce a las cosas muebles sino que corresponde realizar una interpretación amplia a la norma e incluir los supuestos relacionados con la construcción y la venta de inmuebles. Así, tiene pleno valor la jurisprudencia que ha determinado que es compraventa y no locación de obra el contrato por el cual se adquiere un departamento en construcción o a construirse. (14)

II.4. Compraventa y permuta

El art. 1126 prevé que si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.

La norma se vincula con el art. 1356 del Código Civil y con la nota al art. 1485 de ese cuerpo normativo.

Su fuente es el art. 1066 del Proyecto de 1998, que tiene idéntica redacción.

Existe una clara distinción entre el contrato de compraventa y el de permuta. Mientras la compraventa es el contrato por el cual una de las partes promete transferir el dominio de una cosa a cambio de que la otra pague por ella un precio en dinero, en la permuta ambas partes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de dos cosas.

Sin embargo, puede ocurrir que, cuando se realice un trueque de cosas, ellas no tengan el mismo valor y, como se trata de un contrato conmutativo, la parte que entrega la cosa de menor valor añade una suma de dinero. Es en este caso en el que se plantea la duda de si se trata de una compraventa o de una permuta.

El Código Civil dispone que si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato será de permuta si es mayor el valor de la cosa, y de compraventa en el caso contrario. Vélez Sarsfield sostuvo que la obligación accesoria que puede ser impuesta a una de las partes, de bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar los valores de las cosas cambiadas, no desnaturaliza el contrato de permuta cuando la suma dada sea menor o igual al valor de la cosa; en cambio, si fuese mayor, el contrato será de compraventa (nota al art. 1485).

La opinión de Vélez fue seguida por la mayoría de la doctrina; sin embargo, se fue abriendo paso la postura de López de Zavalía, quien interpretó que el "caso contrario" al que se refiere el art. 1356, abarca no sólo la hipótesis de que la suma de dinero sea mayor que el valor de la cosa que la misma parte da, sino la de que ambos —suma de dinero y valor de la cosa— sean iguales. [\(15\)](#)

El nuevo código adhiere a esta última postura, reemplazando la expresión "caso contrario" por "los demás casos". De esta manera, no deja margen alguno para una incorrecta interpretación. Ahora, resulta claro que si la suma de dinero que se da es menor que el valor de la cosa que la misma parte entrega, el contrato es de permuta. En cambio, en los demás casos —es decir, tanto cuando la suma de dinero es mayor que el valor de la cosa que la misma parte entrega, como cuando son equivalentes— habrá compraventa. [\(16\)](#)

Por último, en el Código Civil y Comercial, el contrato de compraventa y el de permuta se rigen por las mismas reglas, a excepción de lo que se dispone respecto de los gastos del contrato y de la evicción. Así, el art. 1175 determina que en todo lo no previsto por el capítulo referido a la permuta, se aplican supletoriamente las normas de la compraventa.

II.5. La naturaleza del contrato de compraventa

El art. 1127 establece que el contrato no debe ser juzgado como de compraventa, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le falta algún requisito esencial.

Esta norma recepta lo dispuesto por el art. 1326 del Código Civil: "el contrato no será juzgado como de compra y venta, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le faltase algún requisito esencial".

El Proyecto de 1998 no contiene una norma similar a la del art. 1127. Por su parte, los autores del Anteproyecto del Código Civil y Comercial prefirieron continuar con la tradición del código velezano porque consideraron que contribuye y es útil para la tarea de calificación del contrato. [\(17\)](#)

Para el nuevo código, habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero. Si alguno de estos requisitos faltare, sea porque no se transmite el dominio de la cosa sino solo su uso, sea porque lo que se transfiere no es el dominio de una cosa sino solo un derecho, sea porque nada se paga o porque se da otra cosa a cambio, el contrato no será de compraventa, aun cuando las partes lo hayan calificado de esa manera.

En definitiva, la regla establecida por el art. 1326 del Código Civil, que ha sido aplicada inveteradamente por la doctrina judicial, conserva pleno vigor con posterioridad a la reforma.

II.6. Obligación de vender

El art. 1128 establece que nadie está obligado a vender, excepto que se encuentre sometido a la necesidad jurídica de hacerlo.

La norma se relaciona con el art. 1324 del Código Civil, cuyos cinco incisos fueron eliminados y se sintetizaron en el art. 1128 citado. La fuente del nuevo artículo es el art. 1067 del Proyecto de 1998.

El Código Civil y Comercial consagra el principio de libertad de contratación en el art. 958 que dispone que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres. En consecuencia, como regla, nadie puede ser obligado a comprar o vender. Sin embargo, hay casos en que existe tal obligación, puesto que la ley así lo dispone.

El Código Civil regula las "ventas forzosas" en el art. 1324. La doctrina debate si los casos allí mencionados son realmente contratos de compraventa.

En el primer caso —el derecho a comprar la cosa por expropiación por causa de utilidad pública— no existe propiamente un contrato de compraventa sino expropiación; el Estado, previa declaración de utilidad pública,

toma un bien privado e indemniza al dueño.

El segundo supuesto se refiere a la convención o testamento que impone al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada. Aquí se exhiben dos supuestos diferentes. Uno, cuando el adquirente de una cosa se ha obligado en el mismo acto a enajenarla a un tercero o al propio vendedor, tal como sucede en el pacto de retroventa. Otro, cuando el heredero o legatario acepta la herencia o legado y el testador ha impuesto un cargo. En el primer supuesto, no hay venta forzosa pues el adquirente se comprometió voluntariamente a vender la cosa en el mismo acto de compra. En el segundo caso, más allá de destacar que el testador no puede afectar la legítima del heredero, tampoco hay venta forzosa pues el heredero o legatario pudieron rechazar el legado o herencia, y si lo aceptaron, lo aceptaron con todas las cargas o condiciones. [\(18\)](#)

El tercer caso se refiere a la cosa indivisible que pertenece a varias personas y uno de ellos exigiera el remate. Tampoco aquí se configura un caso de venta forzosa, pues cada condómino podrá vender su parte o conservarla comprando la porción de quien exigiese el remate. Lo forzoso no es la venta sino la liquidación del condominio.

El cuarto supuesto es el de los bienes que deben rematarse en virtud de ejecución judicial. Tampoco se verifica en este caso una hipótesis de venta forzosa; lo que sucede es que el dueño de la cosa que ha de rematarse es, a la vez, deudor de una obligación. Es el juez el que dispone la venta y lo hace a nombre propio.

El último caso —previsto por el inc. 5º del Código Civil— es el del administrador de bienes ajenos, a quien la ley obliga a realizar todo o parte de las cosas que están bajo su administración. Es el supuesto del síndico, que debe vender los bienes de la quiebra en la que fue designado. Aquí sí se da una venta forzosa, pues la ley no deja margen alguno al administrador: debe vender los bienes.

Lo que ha hecho la reforma es simplificar los supuestos de venta forzosa que el Código Civil prevé, a un solo caso: cuando existe una necesidad jurídica de hacerlo. Y esta necesidad jurídica solamente puede derivar de una obligación legal. [\(19\)](#)

En conclusión, el art. 1324 del Código Civil contempla hipótesis disímiles, de dudosa calificación como compraventa. A los fines de aventar toda discusión al respecto, el nuevo código establece una regla general: nadie se encuentra obligado a vender una cosa de su propiedad excepto que jurídicamente se encuentre sometido a hacerlo en las hipótesis que determine la ley.

III. La cosa vendida

El art. 1129 dispone que pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos.

Esta norma se relaciona con el art. 1327 del Código Civil, que tiene un contenido más extenso ya que incluye la expresión "aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida". El Código de Comercio no contiene una disposición similar; tampoco el Proyecto de 1998.

El código velezano trata la cosa vendida en un capítulo general que comprende los arts. 1327 a 1348. El nuevo código, después de determinar las disposiciones generales aplicables a la compraventa, en los arts. 1123 a 1128, presenta una sección compuesta de cuatro artículos destinada a regular uno de los elementos esenciales de la compraventa: la cosa objeto del contrato.

Los autores del Anteproyecto explican en los Fundamentos que no se consideró sobreabundante incluir una norma sobre la cosa vendida porque ello implica remitirse a los requisitos del objeto de los actos jurídicos, con las especificaciones contenidas en la parte general de los contratos, y su regulación evita toda especulación interpretativa cuando la venta sea de bienes que no son cosas. [\(20\)](#)

El art. 1129 del Código Civil y Comercial, coincidente con la primera parte del art. 1327 del Código Civil, determina que pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos.

Al respecto, cabe resaltar que la norma alude a una cosa en sentido propio, es decir, a un objeto material susceptible de apreciación económica. Este concepto comprende a las energías y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación. La necesidad de que la cosa sea susceptible de valoración económica es receptada en el art. 1003 cuando, refiriéndose en general al objeto de los contratos, dispone que éste debe ser susceptible de tal valoración.

Por otro costado, debe tratarse de una cosa cuya venta no esté prohibida por la ley, como ocurre con los bienes públicos del Estado, o que sea contraria a la moral o al orden público (art. 1004).

Además, la cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable. Es determinada cuando se establece su especie o su género, según el caso. Es determinable cuando se fijan los criterios suficientes para su individualización (art. 1005). Si la cosa es fungible y tiene una cotización en el mercado, el contrato será válido puesto que el precio fijado permitirá determinar la cantidad.

El nuevo código eliminó la mención que el art. 1327 del Código Civil hace de las cosas futuras y de la necesidad de que la enajenación no esté prohibida. Esto es así porque, por un lado, las cosas futuras pueden ser objeto de los contratos (art. 1131). Por otra parte, si la enajenación estuviese prohibida, no puede celebrarse el contrato de compraventa pues existiría una disposición legal o convencional que lo impide.

De este modo, la ley prohíbe, por ejemplo, la venta de los bienes de dominio público que se enumeran en el art. 235. La prohibición también puede derivar de una convención. Esto sucede cuando los condóminos han acordado no partir el bien por un plazo determinado, que no puede exceder los diez años (art. 2000).

La cosa objeto del contrato de compraventa puede ser de propiedad del vendedor o no, ya que está admitida la venta de cosas ajenas en los arts. 1008 y 1132. Asimismo, puede tratarse de cosas sometidas a litigio, gravadas o afectadas por medidas cautelares (art. 1009), la herencia futura en casos excepcionales (art. 1010) y los derechos sobre el cuerpo humano en los términos establecidos por los arts. 17, 56 y 1004.

En conclusión, se mantiene el régimen del Código Civil con las diferencias introducidas en materia de cosas ajenas, herencia futura y actos de disposición sobre el cuerpo humano o sus partes. En este último caso, habrá que analizar si la compraventa de partes del cuerpo humano: sangre, cabello, células madre, puede ser considerada lícita y no atenta contra la moral, el orden público o la dignidad de la persona. [\(21\)](#)

III.1. La cosa cierta que ha dejado de existir

El art. 1130 determina que si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio. Puede pactarse que el comprador asuma el riesgo de que la cosa cierta haya perecido o esté dañada al celebrarse el contrato. El vendedor no puede exigir el cumplimiento del contrato si al celebrarlo sabía que la cosa había perecido o estaba dañada.

El Código Civil regula la venta de cosa existente que ha dejado de existir, de cosa futura y de cosa aleatoria en diversas normas: arts. 1172 y 1173, ubicados en la parte general de los contratos, y en los arts. 1328, 1332 y 1404 a 1406, al tratar el contrato de compraventa. El Código de comercio no contiene disposiciones sobre la materia.

La fuente de los arts. 1130 y 1131 son los arts. 1068 y 1069 del Proyecto de 1998, de contenido similar.

La primera parte del art. 1130 contempla el supuesto de que la cosa cierta objeto del contrato haya dejado de existir total o parcialmente al momento de perfeccionarse el acto jurídico.

Si la cosa cierta no existía al momento de perfeccionarse el contrato, sea porque nunca existió o porque dejó de existir en ese momento, el contrato es nulo o no produce efecto alguno. Si la cosa no existió o dejó de existir cuando se perfeccionó el contrato, falta un recaudo esencial del contrato de compraventa: la cosa.

Si la cosa cierta ha dejado parcialmente de existir al momento de perfeccionarse el contrato, la norma confiere al comprador la facultad de demandar la entrega de la cosa y, a la vez, reducir el precio del contrato. El nuevo código reconoce implícitamente otro derecho en cabeza del comprador: el de dejar sin efecto el contrato. Este derecho nace como consecuencia de la obligación del vendedor de entregar la cosa prometida (art. 1137) y una cosa que ha dejado de existir parcialmente no es la cosa vendida. [\(22\)](#) En efecto, el propietario—vendedor soporta los riesgos de la cosa (art. 755) y la imposibilidad sobreviniente producida por caso fortuito o fuerza mayor extingue la obligación sin responsabilidad (art. 955).

Se requiere una pérdida apreciable para dejar sin efecto el contrato. De lo contrario, se estaría amparando un comportamiento abusivo.

Es importante señalar que la norma se refiere a la cosa "cierta", lo que es omitido en el art. 1328 del Código Civil. Es que si fuese una cosa fungible o consumible, siempre el vendedor estará en condiciones de entregar la cosa prometida, pues habría otra de igual calidad y especie.

Otra cuestión que debe ponerse de relieve es que la norma se refiere al momento de perfeccionarse el contrato. A diferencia del art. 1328 del Código Civil que alude al tiempo de la formación del contrato, el Código Civil y Comercial contempla el de la tradición, esto es, cuando el comprador adquiere la propiedad de la cosa (arg. art. 750). En consecuencia, la cosa puede no haber existido al momento de celebrarse el contrato, pero si existe al efectuarse la tradición, el contrato es válido.

La segunda parte de la norma contempla el supuesto de que la cosa que se vende, que existe al momento de celebrarse el contrato, esté sujeta a algún riesgo que la ponga en peligro de que se pierda total o parcialmente, y que el comprador asuma ese riesgo.

Si el comprador sabía que la cosa estaba sujeta a riesgo de perecer y asumió ese riesgo, deberá pagar el precio pactado, aun cuando la cosa se pierda. No es necesario una asunción expresa del riesgo sino que basta que se pruebe que compró la cosa con pleno conocimiento del peligro y que pagó el precio sin observación alguna sobre el punto. [\(23\)](#)

El vendedor que sabía —al momento de celebrar el contrato— que la cosa había perecido o estaba dañada, no podrá exigir el cumplimiento. De este modo, el artículo sanciona el comportamiento doloso del enajenante.

III.2. La cosa futura

El art. 1131 establece que si se vende una cosa futura, se entiende sujeta a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir. El vendedor debe realizar las tareas y esfuerzos que resulten del contrato, o de las

circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos. El comprador puede asumir, por cláusula expresa, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor.

Esta norma se nutre de los arts. 1173, 1332, 1404 y 1405 del Código Civil, que tratan sobre la venta de cosas futuras y la compraventa aleatoria.

Existen dos supuestos de venta de cosa futura: en primer lugar, cuando la compraventa se encuentra subordinada a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir. En este caso, el comprador no asume ningún riesgo respecto de la existencia futura de la cosa. Se considera un contrato conmutativo y una venta condicional (art. 1007). Durante la pendencia de la condición, el vendedor debe realizar los actos convenientes para que la cosa llegue a existir en las condiciones pactadas. Los autores del Anteproyecto explican en los Fundamentos que esta conducta del vendedor integra la condición suspensiva y no se asume como obligación separada de ella.

En segundo término, encontramos la venta de una cosa futura en la que el comprador asume el riesgo de que la cosa no llegue a existir en todo o en parte. Es una hipótesis de venta aleatoria o venta de esperanza.

En este sentido, el art. 1131, última parte, prevé un supuesto de venta aleatoria al admitir la posibilidad de que el comprador asuma el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor. Para ello, establece un requisito de forma, a saber: el adquirente debe asumir el riesgo por cláusula expresa, lo cual denota la exigencia de la forma escrita para su manifestación.

La doctrina entiende que si bien el art. 1131 no contempla las consecuencias que el Código Civil dispone para el comprador en este tipo de venta de cosa futura, es decir, la obligación de pagar el precio aunque la cosa no llegue a existir, este efecto constituye una derivación natural de esta clase de venta, salvo estipulación en contrario de las partes. [\(24\)](#)

III.3. La cosa ajena

El art. 1132 establece que la venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1008. El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.

La venta de cosa ajena se encuentra regulada de manera dispersa y contradictoria en el Código Civil y en el Código de Comercio. En efecto, el primero trata la materia dentro de la parte general de los contratos (arts. 1177 y 1178) y al regular el contrato de compraventa (arts. 1329 a 1331), donde se refiere a la venta de la cosa totalmente ajena y a la venta de la cosa parcialmente ajena. El Código de Comercio contempla este tema en el art. 453, dentro de las normas relativas al contrato de compraventa.

La fuente del art. 1132 del Código Civil y Comercial es el art. 1070 del Proyecto de 1998, que presenta similar redacción.

Los arts. 1329 del Código Civil y 453 del Código de Comercio son incongruentes. El primero parte de la premisa de que las cosas ajenas no pueden venderse, en tanto que el segundo dispone lo contrario: la compraventa de cosa ajena es válida.

La doctrina hizo un trabajo de armonización de ambos textos y así podemos afirmar que la compraventa de cosa ajena es válida, en la medida que comprador y vendedor tengan pleno conocimiento de que la cosa pertenece a un tercero, o que la cosa es fungible, o que se trate de una cosa mueble que ha sido entregada al comprador —en la medida de que no sea robada o perdida (art. 2412, Cód. Civil)— o que se trate una venta hecha por el heredero aparente (art. 3430, Cód. Civil). [\(25\)](#)

El nuevo código aclara la cuestión y autoriza la compraventa de cosa ajena. De tal modo, distingue según el vendedor haya o no garantizado el éxito de la promesa; esto es, que efectivamente se le transmita al comprador la propiedad de la cosa.

Por esa razón, el art. 1132 remite al art. 1008, el cual dispone que los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Luego establece que si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y si por su culpa el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. También debe indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple.

En síntesis, si el vendedor no ha garantizado el éxito de la promesa, es decir, no se obliga a que el dueño transmita la propiedad de la cosa al comprador, asume una obligación de medios por la cual deberá poner todo su empeño en lograr que el propietario cumpla con la obligación asumida. Pero si cumplida satisfactoriamente esta obligación de medios, el dueño no transmite el dominio de la cosa prometida, el vendedor nada debe.

En cambio, si el vendedor garantiza que el dueño de la cosa transmitirá la propiedad, y éste no lo hace, aquél será responsable de los daños causados al comprador. La obligación que el vendedor asume, en este supuesto, es de resultado.

La última parte del art. 1132 dispone que el vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador. Ello resulta contradictorio con lo antes establecido. Para Esper, la discordancia será resuelta analizando adecuadamente la voluntad de las partes al contratar y cuál fue el verdadero alcance de la obligación

asumida por el vendedor de una cosa que no le pertenecía, para determinar la procedencia o no del régimen de indemnización previsto por el art. 1008. [\(26\)](#)

El art. 1008 dispone en su párrafo final que el que ha contratado sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños si no hace entrega de ellos. Por lo tanto, deberá restituir el precio recibido, si es que ello ha ocurrido, e indemnizar los demás daños causados al comprador.

Por último, la reforma afirma la validez de la venta de la cosa parcialmente ajena, a la que se le aplican las reglas analizadas (arts. 1008 y 1131), dejándose sin efecto la disposición del Código Civil que declara nulo todo el acto aun respecto de la parte que el vendedor tenía sobre la cosa enajenada (art. 1331 del Código Civil).

IV. El precio

El precio en la compraventa tiene doble regulación: por un lado, el Código Civil lo trata en los arts. 1349 a 1356, que se aplican a la venta de todo tipo de cosas, muebles e inmuebles. Por el otro, el Código de Comercio lo regula en los arts. 458 y 459.

La unificación de los dos cuerpos legales implicó ensamblar el régimen de los contratos y, por lo tanto, también del precio en la compraventa. Sin embargo, cabe resaltar que la incidencia que la compraventa mercantil tiene en el tráfico jurídico tuvo incidencia en el nuevo código. Es por ello que la venta de cosas muebles se legisla de manera separada en los arts. 1142 y subsiguientes.

El nuevo ordenamiento regula el precio en la compraventa, en primer lugar, de forma genérica en los arts. 1133 y 1134, los cuales se aplican para todo tipo de compraventa; en segundo término, reglando la compraventa de cosas muebles que completan el régimen general. Por último, los arts. 1135 y 1136 se refieren al precio en la compraventa pero específicamente para los inmuebles.

El art. 1133 importa una adaptación del art. 1349 del Código Civil. El Proyecto de 1998 no contiene una disposición similar.

El art. 1133 del Código Civil y Comercial prevé que el precio es determinado cuando las partes lo fijan en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta. En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo.

Cabe señalar que el precio debe ser dinero (art. 1123) resultando indiferente si se trata de moneda nacional o extranjera porque si lo que se da a cambio de la cosa que se entrega es otra cosa, estaremos frente a una permuta.

Además el precio debe ser determinado. Es determinado el precio no solamente cuando los contratantes lo fijan expresamente sino también cuando acuerdan que sea un tercero —designado por las partes— el que lo establezca, o cuando lo vinculan con el precio de otra cosa cierta.

El art. 1133 prevé que si las partes dispusieron el procedimiento para fijar el precio, se entiende que hay precio válido. Esta norma, sumada a la desaparición de los arts. 1353 y 1354 del Código Civil y 458 del Código de Comercio, permiten afirmar que si los contratantes han acordado que el precio sea el valor de la cosa en plaza, sin importar que la cosa sea mueble o inmueble, ni que se haya entregado al comprador o no, se considerará determinado el precio. [\(27\)](#)

Lo expuesto guarda relación con la eliminación del art. 1355 del Código Civil, el cual dispone —entre otras cosas— que si la cosa se vendiese por lo que fuese su justo precio, el contrato es nulo. Por lo tanto, a partir de la reforma, si las partes acuerdan que el precio sea el justo, el contrato es válido puesto que no existen razones realmente decisivas para anular el acto.

IV.1. Precio determinado por un tercero

El art. 1134 dispone que el precio puede ser determinado por un tercero designado en el contrato o después de su celebración. Si las partes no llegan a un acuerdo sobre su designación o sustitución, o si el tercero no quiere o no puede realizar la determinación, el precio lo fija el juez por el procedimiento más breve que prevea la ley local.

La norma citada refunde los arts. 1350 y subsiguientes del Código Civil y se inspira en el art. 1071 del Proyecto de 1998. En efecto, el Código Civil originario establecía la validez del precio de la venta cuando su determinación se delegaba a un sujeto distinto de los contratantes. Por su parte, el Código de Comercio contemplaba la hipótesis del precio dejado al arbitrio de un tercero en el art. 459.

Mientras el art. 1133 del nuevo código dispone que la determinación del precio puede ser delegada al arbitrio de un tercero, el art. 1134 regula lo relativo a la designación del tercero y a la situación de que el tercero no pueda o no quiera fijar el precio.

En cuanto a la designación del tercero, la norma dispone que no es imprescindible designar al tercero cuando se celebra el contrato sino que las partes pueden diferir su nombramiento para después de la formalización de aquél.

Además, el artículo resuelve dos problemas: a) que los contratantes no se pongan de acuerdo sobre quién determinará el precio; y, b) que el tercero designado no quiera o no pueda determinarlo. En ambos casos será el juez el que lo fije.

En primer término, el nuevo código se refiere a la posibilidad de que las partes no se pongan de acuerdo respecto de la designación o sustitución del tercero elegido para fijar el precio. En este caso, se dispone que sea el juez quien lo decida.

Por otra parte, el art. 1350 del Código Civil determina que si el tercero designado para fijar el precio, no quisiese o no llegase a hacerlo, la venta quedará sin efecto. Incluso, el art. 459 del Código de Comercio establece lo mismo pero dejando la posibilidad de que las partes hayan pactado en contrario. Estas soluciones contradicen lo que el propio Código Civil fija de manera general en el art. 1171, respecto de que si la cantidad fuese dejada al arbitrio de un tercero, y éste no quisiese o no pudiese hacerlo, será el juez el que lo fijará a fin de que se cumpla la convención. El nuevo código, en cambio, pone en manos del juez la fijación del precio, cuando el tercero no quisiera o no pudiera hacerlo, y lo deberá fijar de acuerdo con el procedimiento más breve que prevea la ley local.

Si el tercero acepta el encargo de determinar el precio y luego no lo hace, más allá de que el juez lo fije, será responsable de los daños que pudiera haber causado por su incumplimiento, aplicándose las normas del mandato.

Debe destacarse que el nuevo código elimina el art. 1351 del Código Civil, lo que permite afirmar que la fijación del precio por el tercero no es irrevocable. La doctrina entiende que no basta una mera discrepancia para impugnar el precio determinado. Sin embargo, si el tercero realiza una estimación exagerada o abusiva, no caben dudas de la legitimidad del cuestionamiento. [\(28\)](#)

IV.2. Precio no convenido por unidad de medida de superficie

Los arts. 1135 y 1136 se relacionan con los arts. 1344 a 1348 del Código Civil que regulan los diferentes supuestos de venta de un inmueble determinado y prescriben distintas consecuencias jurídicas según la modalidad de venta acordada. Dichas normas revisten carácter supletorio, por lo que pueden ser modificadas por convención en contrario de las partes.

Por su parte, el Código de Comercio, cuyo ámbito de aplicación se circunscribe fundamentalmente a las cosas muebles, no prevé normas destinadas a regular la venta de inmuebles.

Los arts. 1135 y 1136 del Código Civil y Comercial rigen la venta de inmuebles según que el precio pactado entre las partes haya sido fijado por unidad de medida de superficie o no se haya fijado de esa manera. La fuente de estos preceptos son los arts. 1072 y 1073 del Proyecto de 1998.

El art. 1135 prevé que si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio puede resolver la compra.

El nuevo código ha seguido en este aspecto los lineamientos de los arts. 1346 y 1347 del Código Civil. La única diferencia se da con relación al supuesto de que la diferencia sea exactamente del cinco por ciento. Mientras en el Código Civil, tal diferencia habilita a hacer el reclamo (art. 1346), en el art. 1135 del código reformado desaparece esa facultad pues exige que sea superior al porcentaje indicado. Si la diferencia entre la superficie real del inmueble y la fijada en el contrato fuera igual o menor al cinco por ciento, ninguna de las partes puede hacer reclamo alguno.

La solución luce razonable puesto que se entiende que si las partes han fijado un precio por la cosa en sí misma, no se han preocupado tanto por su superficie. Por lo tanto, una diferencia escasa en las medidas no puede impactar de ninguna manera en el contrato. [\(29\)](#)

Pero si la diferencia es mayor a ese cinco por ciento, entonces: a) el comprador podrá pedir que se disminuya el precio, si la superficie real es menor que la establecida en el contrato; b) el vendedor podrá pedir que se aumente el precio, si la superficie real es mayor que la fijada en el contrato.

Por otra parte, la norma otorga al comprador el derecho a resolver el contrato cuando la superficie real sea mayor que la acordada y estuviera, por lo tanto, obligado a pagar un precio superior. En cambio, el vendedor carece de un derecho semejante.

Cabe destacar que el nuevo código solamente alude a la superficie del terreno, prescindiendo de que esté o no edificado. Pero esto no puede conducir a soslayar el valor de lo edificado toda vez que resultaría inequitativo.

IV.3. Precio convenido por unidad de medida de superficie

El art. 1136 establece que si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a

resolver.

La reforma procura simplificar la redacción de los arts. 1344 y 1345 del Código Civil, pero deja cuestiones sin resolver.

El texto analizado abarca dos supuestos distintos. El primero de ellos tiene lugar cuando se compra un inmueble, acordándose el precio por unidad de medida de superficie. Es el caso de la compra de un inmueble en una cierta cantidad de dinero por cada hectárea. El precio final resultará de multiplicar el precio acordado de la hectárea por la cantidad de hectáreas. En este supuesto, no puede haber reclamo fundado en la mayor o menor extensión pues lo que vale es el precio de la unidad de medida pactado.

El segundo caso se da cuando se compra un inmueble, acordándose el precio por unidad de medida de superficie, pero estableciéndose la medida del bien. En este caso, se trataría de la compra de un inmueble en una cierta cantidad de dinero por hectárea, pero fijándose en el contrato que la superficie es de una cantidad de hectáreas determinada. Aquí se faculta al comprador a resolver el contrato si la superficie real del inmueble excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato. La solución es razonable pues si la superficie se fijó en el contrato, el comprador tuvo en cuenta esas medidas por diferentes motivos, incluso para establecer el precio final del contrato. La mayor superficie conlleva un agravamiento de la deuda.

V. Las obligaciones del vendedor

El Código Civil regula las obligaciones del vendedor en un capítulo separado dentro de las normas referidas al contrato de compraventa en los arts. 1408 a 1423. Por su parte, el Código de Comercio trata el tema de manera dispersa dentro del articulado general dedicado a la compraventa (arts. 450 a 477).

La fuente de la Sección 4, del Capítulo 1 del Título 4 del Libro tercero del Código Civil y Comercial son los arts. 1074 a 1077 del Proyecto de 1998, que tienen un contenido semejante.

El nuevo código explicita las obligaciones del enajenante de manera más sencilla que el Código Civil, las que pueden resumirse en: conservar la cosa objeto del contrato, transferir la propiedad de la cosa, pagar los gastos de entrega de la cosa y los que se originen en la obtención de los instrumentos de venta y responder por saneamiento.

Además, al vendedor se le exige el cumplimiento de deberes secundarios de conducta y, en el caso de venta de cosas muebles, se le imponen obligaciones adicionales específicas, como por ejemplo, entregar la factura al comprador, en los términos del art. 1145.

De los Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial surge que el vendedor y el comprador, más allá de las obligaciones nucleares del contrato tienen deberes colaterales que son diferentes a aquéllas en cuanto a su entidad y funciones. Los juristas que redactaron los Fundamentos referidos indican que es labor de la doctrina desarrollar cada uno de ellos. [\(30\)](#)

Estos deberes colaterales a cargo del enajenante se diferencian de las obligaciones que éste debe cumplir en cuanto a su contenido y a su entidad. En consecuencia, el incumplimiento de los deberes no reviste una envergadura tal como para resolver el contrato en ejercicio de la cláusula resolutoria implícita prevista en el art. 1088 ya que su ejercicio requiere que el incumplimiento sea esencial, en los términos del art. 1084.

A la luz de los conceptos desarrollados precedentemente, consideramos que la doctrina judicial vinculada con las obligaciones a cargo del vendedor se mantiene sin variantes puesto que el nuevo código reitera las obligaciones y deberes secundarios de conducta a cargo del enajenante.

V.1. La obligación del vendedor de transferir la propiedad de la cosa vendida

El art. 1137 establece que el vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. Agrega que también está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete.

El vendedor está obligado a transferir el dominio de la cosa vendida. Ésta es la obligación principal del enajenante, incluida en la definición del contrato de compraventa que da el art. 1123.

El modo de transferir el dominio es, por lo general, la tradición de la cosa. Ello es así pues el art. 1892 dispone que la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión.

Pero en algunos casos no será necesaria la tradición posesoria para transmitir la propiedad de la cosa vendida si la ley prevé que la inscripción registral es modo suficiente para lograr ese efecto, como ocurre —por ejemplo— con la transferencia de automotores. Así lo determina el art. 1892.

Es importante destacar que el art. 1137 incorpora implícitamente los llamados deberes secundarios de conducta que surgen del principio general de la buena fe (arts. 9º y 961), particularmente el deber de colaboración, por el cual el vendedor está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para

que la transferencia del dominio se pueda concretar.

V.2. Los gastos de entrega

El art. 1138 dispone que, excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el art. 1137. Añade que en la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.

El nuevo código sigue las pautas establecidas en el art. 1415 del Código Civil y en el art. 460 del Código de Comercio. Ambas normas prevén que los gastos de entrega son a cargo del vendedor, salvo pacto en contrario, especificando la legislación mercantil que esa obligación abarca la de poner la cosa pesada y medida a disposición del comprador.

Además, el nuevo ordenamiento precisa la extensión de tal obligación enunciando algunos de los deberes que ella encierra. En esta línea, se dispone que los gastos que se hagan para obtener los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y que deben ser puestos a disposición del comprador, son a cargo del vendedor. Y se añade que en materia de compraventa inmobiliaria, también son a cargo del vendedor los gastos de estudio del título y sus antecedentes y también los de mensura y los tributos que graven la venta.

La enumeración de deberes contenida en el art. 1138 es meramente enunciativa. En efecto, son también obligaciones a cargo del vendedor los gastos de traslado de la cosa al lugar en que la tradición debe efectuarse y los gastos necesarios para contar, pesar o medir la cosa, entre otras.

Por último, el artículo establece que se trata de una disposición de carácter supletorio, pues admite que las partes puedan acordar afrontar esos gastos de entrega de manera diferente.

V.3. El tiempo de entrega del inmueble

El art. 1139 prevé que el vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente después de la escrituración, excepto convención en contrario.

El nuevo código regula de manera diferente la entrega de cosas muebles e inmuebles, dedicándoles normas separadas. Mientras que el plazo para la entrega de las cosas muebles se regula en el art. 1147, el art. 1139 se ocupa de los inmuebles.

En este punto, la reforma cambia la legislación vigente. En efecto, el art. 1409 del Código Civil no diferencia entre cosas muebles e inmuebles, y establece que la entrega del bien debe hacerse en el tiempo convenido en el contrato y, si nada hubieran pactado las partes, cuando el comprador lo exija.

En cambio, el nuevo ordenamiento impone que la entrega del inmueble se lleve a cabo inmediatamente después de firmar la escritura, excepto que las partes acuerden algo diferente.

De todos modos, en materia de inmuebles, el cambio introducido por la reforma no es sustantivo. En definitiva, debe respetarse el tiempo de entrega fijado en el contrato y, si nada se ha pactado, el Código Civil y Comercial determina que dicha entrega se realice inmediatamente después de la escrituración.

V.4. La entrega de la cosa

El art. 1140 dispone que la cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

El vendedor debe transferir al comprador el dominio y la manera de hacerlo es, normalmente, mediante la tradición de la cosa, que es el modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión.

La tradición implica la entrega de la cosa para que quien la recibe pueda ejercer la posesión. En este sentido, el art. 1140 aclara los alcances de lo que se entiende por entrega. Así, no basta entregar la cosa específicamente vendida sino que es necesario entregarla con todos sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de terceros.

La obligación del vendedor de entregar la cosa con todos sus accesorios importa que ella debe ser adjudicada completa y sin deterioros.

El artículo dispone también que la cosa debe entregarse libre de toda relación de poder. El nuevo código aclara que las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia (art. 1908). En ambos supuestos, una persona ejerce —por sí o por otro— un poder de hecho sobre una cosa, comportándose en el primer caso como titular de un derecho real y, en el segundo, como representante del poseedor (arts. 1909 y 1910).

Lo que exige la norma es que la cosa se entregue libre de posesión por parte de un extraño para que el comprador pueda ejercer el derecho real de dominio.

También se exige que la cosa sea entregada sin oposición de tercero. La norma procura que la entrega de la cosa sea pacífica, de modo que el comprador pueda gozar de ella sin obstáculos.

Cabe destacar que el art. 1140 es aplicable principalmente en materia de compraventa de inmuebles. Si se trata de cosas muebles, el régimen de entrega está regulado por los arts. 1147 a 1151, siendo el art. 1140 una norma invocable en cuanto sea compatible con el ordenamiento específico (art. 1142).

Si se compara el régimen de las obligaciones del vendedor en el Código Civil con el del nuevo código, pueden advertirse importantes ausencias. En efecto, se suprimió la obligación de recibir el precio (art. 1411, Código Civil), cuando el art. 1141 del Código civil y comercial, al referirse a las obligaciones del comprador, incluye las de entregar el precio y recibir la cosa. También se eliminó toda referencia a la imposibilidad de entrega de la cosa y sus consecuencias (art. 1413, Cód. Civil). [\(31\)](#)

VI. Las obligaciones del comprador

El Código Civil regula las obligaciones del comprador en un capítulo único (arts. 1424 a 1433) que debe integrarse con las disposiciones en materia de obligaciones, según fuera el tipo de cosa objeto del contrato. El Código de Comercio trata la materia en los arts. 450 a 477.

La fuente del art. 1141 del Código Civil y Comercial, que enumera las obligaciones del comprador, es el art. 1078 del Proyecto de 1998.

En los Fundamentos del Anteproyecto se distinguen las obligaciones del adquirente de sus deberes colaterales en cuanto a su entidad y funciones. [\(32\)](#)

El nuevo código condensa todo el régimen de las obligaciones del comprador en un solo artículo manteniendo las tradicionales obligaciones a cargo del adquirente con variantes menores.

Cabe resaltar que el art. 1141, aunque se refiere de manera general a las obligaciones del comprador, se aplica sustancialmente a la recepción de inmuebles. Ello se debe a que la recepción de las cosas muebles está legislada por los arts. 1152 y siguientes.

En este marco, el art. 1141 establece que son obligaciones del comprador: a) pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos. Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado; b) recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa; c) pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.

En relación a la primera de las obligaciones del comprador cabe señalar que el precio debe pagarse en el momento fijado en el contrato pero si éste no lo establece, la norma presume que la venta es al contado, es decir, que debe pagarse el precio cuando se entrega la cosa. En cuanto al lugar de pago, éste debe realizarse en el sitio fijado en el contrato. Si éste no determina ningún sitio, la norma no lo resuelve expresamente, pero como se presume que la venta es al contado, es lógico que el pago se haga en el lugar de la entrega de la cosa.

La segunda obligación que el nuevo código impone al comprador es recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Este deber importa realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega. La norma no señala cuándo el comprador debe recibir la cosa pero el inc. a) del art. 1141 presume que ante el silencio contractual, la venta es al contado. Y cuando esto ocurre, pago del precio y entrega de la cosa suceden en el mismo momento. Tampoco establece el artículo el lugar de recepción de la cosa. Sin embargo, como el lugar de entrega de las cosas muebles está regulado en el art. 1148, si se trata de inmuebles, el sitio donde efectuar la entrega será el de su ubicación. Asimismo, el inc. b) destaca que la obligación de recepción que tiene el comprador, no se agota en recibir la cosa sino también los documentos vinculados con el contrato, añadiéndose que debe cumplir con los demás actos que cabe esperar de él, que no son otros que los deberes secundarios de conducta (art. 1137).

La tercera obligación que se impone al comprador es la de pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta, tales como el de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble o los impuestos ulteriores a la entrega de la posesión.

En conclusión, el nuevo código sigue los lineamientos de los arts. 1424 y 1427 del Código Civil, pero incorpora los deberes secundarios de conducta y añade —como deber del comprador— el de recibir los documentos vinculados con el contrato.

En definitiva, la doctrina judicial vinculada con las obligaciones del comprador se mantiene puesto que el Código Civil y Comercial regula este aspecto del contrato de manera similar a los ordenamientos jurídicos anteriores.

VII. Cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa

El Código Civil desarrolla en los arts. 1363 a 1407 las cláusulas especiales que pueden ser agregadas al contrato de compraventa. En el Capítulo 4 del Título 3 de la Sección Tercera del Libro Segundo, Vélez Sarsfield incluyó los diferentes pactos, cláusulas y modalidades que puede asumir este contrato. Además, el código velezano establece en otros sectores del título dedicado a la compraventa, las ventas sujetas a ensayo o prueba y las ventas "ad gustum" (arts. 1336 y 1337).

Por su parte, el Código de Comercio solamente contempla, como cláusula que puede ser agregada al

contrato de compraventa, las ventas sujetas a prueba en el art. 455.

El nuevo código contiene en los arts. 1163 a 1169 las normas referidas a los pactos o cláusulas que se pueden estipular en la compraventa. Ellos son: el pacto de retroventa, el pacto de reventa, el pacto de preferencia y las ventas condicionales.

En otras disposiciones referidas a la compraventa y en otros artículos del Código Civil y Comercial se prevén modalidades del contrato de compraventa, tanto para las cosas muebles (arts. 1160, 1161, 1162, 1972) como inmuebles (art. 1972).

La reforma no contempla la venta con cláusula de arrepentimiento, a pesar de que le otorga a la señal o arras carácter confirmatorio del acto (arts. 1059 y 1060), al igual que el art. 475 del Código de Comercio. Sin embargo, por aplicación del principio de autonomía de la voluntad, las partes pueden otorgar a la señal carácter penitencial con derecho a arrepentirse de la convención, en cuyo caso los efectos serán los determinados por el art. 1059 u otros que hubieran pactado los contratantes.

En cuanto a la venta con pacto comisorio, el nuevo código elimina el art. 1374 del Código Civil y traslada todo lo concerniente a la cláusula resolutoria implícita a la parte general de los contratos (arts. 1087 a 1089).

Por último, la supresión del pacto de mejor comprador previsto en los arts. 1369, 1397 a 1403 del Código Civil, no impide a las partes acordarlo en el contrato de compraventa en razón del principio de libertad contractual consagrado expresamente en el art. 958 del nuevo código. (33)

VII.1. El pacto de retroventa

El Código Civil trata la venta con pacto de retroventa en el art. 1366 y en los arts. 1380 a 1390. El Código de Comercio no lo contempla en su articulado.

El Código Civil y Comercial regula este convenio de manera semejante al art. 1099 del Proyecto de 1998.

El art. 1163 define al pacto de retroventa como aquél por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos. Dispone que el contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.

La sección 7ª del capítulo dedicado al contrato de compraventa, que comienza con este artículo, se refiere a algunas cláusulas que pueden agregarse a él. La primera de ellas es el pacto de retroventa, por el cual el vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida devolviendo el precio percibido, o una cantidad mayor o menor previamente estipulada en el contrato.

Para que haya venta con pacto de retroventa es necesario que se haya hecho tradición de la cosa, pues la norma hace referencia al derecho a recuperar la cosa vendida y entregada al comprador.

La tradición no será necesaria cuando la ley disponga que sea la inscripción registral la forma de transmitir el dominio, como sucede en materia de automotores.

La norma analizada prevé, además, que el contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria, la cual es regulada en el art. 1169. Esta precisión no existe en el Código Civil.

Las condiciones de validez del pacto de retroventa son: a) un plazo máximo, que se fija en el art. 1167 y b) que sea pactada en el mismo contrato de compraventa. Esto último surge de la ubicación de la norma comentada, la cual está en la sección referida a "algunas cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa". Si el pacto de retroventa se hubiera pactado por contrato separado, no se estaría en presencia de una condición resolutoria, que deja sin efecto el contrato anterior retroactivamente sino de un nuevo contrato que supone dos transferencias de dominio independientes. (34)

Asimismo, si las partes nada hubiesen pactado sobre el precio que debe pagar el vendedor para recuperar la cosa, ante el silencio que guarda la norma, parece razonable que se interprete que debe ser el mismo precio de la venta.

Cabe señalar que, a partir de lo dispuesto por el art. 1166, se introduce una modificación en lo que respecta al objeto de los contratos que pueden incluir un pacto de retroventa. El Código Civil admite exclusivamente que los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles incluyan este pacto, pues el art. 1380 dispone que las cosas muebles no pueden venderse con pacto de retroventa. Pese a ello, la doctrina venía sosteniendo que la prohibición de tales pactos debía aplicarse sólo para las cosas muebles no registrables, puesto que el sistema registral permite anotar las constancias que afecten el dominio. La reforma ha avanzado todavía más ya que no solamente admite la posibilidad de incluir el pacto de retroventa en el contrato de compraventa de cosas muebles registrables sino también cuando se venden cosas muebles no registrables.

VII.2. El pacto de reventa

El Código Civil trata la venta con pacto de reventa en los arts. 1367 y 1391, que remiten a los arts. 1380 a 1390, que regulan el pacto de retroventa. El Código de Comercio no proporciona definición alguna sobre este

convenio. El art. 1164 del Código Civil y Comercial es semejante a la norma del art. 1100 del Proyecto de 1998.

El art. 1164 regula el pacto de reventa, que es aquél por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada. Ejercido este derecho, el vendedor debe restituir el precio, con el exceso o disminución convenidos.

El dispositivo enunciado, siguiendo los lineamientos del art. 1367 del Código Civil, dispone que el contrato sujeto a pacto de reventa se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria, la cual es regulada en el art. 1169.

El pacto de reventa permite dejar sin efecto la enajenación pero, en este caso, el derecho es concedido al comprador, quien deberá devolver la cosa comprada. Cuando ello ocurra, el vendedor deberá restituir el precio percibido o una suma mayor o menor, si esto último se hubiese convenido.

En definitiva, el nuevo código mantiene el paralelismo que el Código Civil establece entre los pactos de retroventa y reventa, en virtud de la regulación común que se hace en los arts. 1166 a 1169, referidos a los contratos que pueden incluir tales pactos, los plazos fijados para que se extinga el derecho a ejercer el rescate y la disposición relativa a que se aplican las reglas de la compraventa sujeta a condición resolutoria.

VII.3. El pacto de preferencia

El Código Civil contempla el pacto de preferencia en los arts. 1368, y 1392 a 1396; mientras que el Código de Comercio no contiene disposición alguna respecto de él. El art. 1101 del Proyecto de 1998 lo regula de manera semejante al nuevo Código Civil y Comercial.

El art. 1165 define el pacto de preferencia como aquél por el cual el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con prelación a cualquier otro adquirente si el comprador decide enajenarla. El derecho que otorga es personal y no puede cederse ni pasar a los herederos. El comprador debe comunicar oportunamente al vendedor su decisión de enajenar la cosa y todas las particularidades de la operación proyectada o, en su caso, el lugar y tiempo en que debe celebrarse la subasta. Excepto que otro plazo resulte de la convención, los usos o las circunstancias del caso, el vendedor debe ejercer su derecho de preferencia dentro de los diez días de recibida dicha comunicación. Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria.

Cualquiera sea la causa por la cual el comprador pretenda transmitir el dominio de una cosa a otra persona (contrato de compraventa, permuta o dación en pago), se podrá hacer valer el pacto de preferencia.

Si lo que se pretende enajenar es una parte de la cosa parece razonable reconocer la preferencia a favor del enajenante. De lo contrario, resultaría sencillo eludir la obligación que impone el pacto de preferencia.

Cabe puntualizar que el derecho del vendedor está sujeto a la condición de que el comprador decida enajenar la cosa, pero ni el comprador está obligado a enajenarla, ni el vendedor está constreñido a readquirirla.

El derecho que confiere el pacto de preferencia configura un nuevo contrato a favor del vendedor originario. Sin embargo, dicho pacto es en numerosos casos oponible a los terceros que hayan contratado sobre la cosa durante el tiempo en que el comprador mantuvo el dominio de ella, tal como lo dispone el art. 1166.

Además, como se trata de un derecho personal, la norma establece que no puede ser cedido ni pasa a los herederos. Por ese carácter personal que el propio texto impone, este derecho tampoco puede ser ejercido por los acreedores del vendedor en ejercicio de la acción subrogatoria. [\(35\)](#)

La norma diferencia entre la enajenación particular y la enajenación en subasta pública. En ambos casos, el comprador debe comunicar al vendedor su decisión de enajenar la cosa pero en el primero de ellos debe avisar, también, las particularidades de la operación proyectada y, en el segundo, sólo el lugar y la fecha en que tendrá lugar el remate.

En esta última hipótesis no existen inconvenientes. Lo único que puede hacer el comprador es avisar al vendedor que la cosa se subastará en un lugar y día determinados. Las condiciones de la subasta son fijadas por el juez y el precio será el que resulte de la puja pública. El derecho de preferencia del enajenante no se traduce en una facultad de reclamar la cosa ofreciendo el mismo precio que ofreció el mejor postor en la subasta terminada sino simplemente en la posibilidad de intervenir en el remate, compitiendo con los demás interesados. [\(36\)](#)

En cambio, en la hipótesis de que el comprador enajene la cosa adquirida particularmente, el artículo se limita a señalar que debe informar al vendedor las particularidades de la operación proyectada, lo que no se agota en el precio sino que abarca otras circunstancias tales como el plazo y el lugar de pago, o si se trata de un contrato de cumplimiento instantáneo o de tracto sucesivo, entre otras cuestiones.

El nuevo código no resuelve el problema que se plantea cuando el vendedor ofrece condiciones diferentes a la propuesta que transmite el comprador, con aspectos superiores pero también inferiores. A los efectos de evitar la subjetividad que esto traería aparejado, parece razonable exigir al vendedor que su oferta sea por lo menos igual a cada una de las condiciones propuestas por el tercero. En este punto, el art. 1393 del Código Civil aporta más elementos pues indica que el vendedor debe pagar el precio que el comprador hubiera hallado y debe satisfacer cualquier otra ventaja que el comprador hubiere encontrado y si no las pudiese satisfacer, queda sin

efecto el pacto de preferencia.

El Código Civil y Comercial establece que el derecho de preferencia debe ser ejercido dentro del plazo de diez días de recibida la comunicación, siempre que no exista otro plazo que se hubiera determinado en el contrato o surja de los usos o de las circunstancias del caso. El plazo supletorio de diez días rige para todo tipo de contrato y no hace diferencia entre cosas muebles e inmuebles. Lo que el art. 1393 del Código Civil distingue es según sean muebles (tres días) o inmuebles (diez días), más allá de admitirse un plazo diferente, si las partes lo han pactado o surge de los usos o circunstancias del caso.

El art. 1393 del Código Civil dispone expresamente que si el vendedor no ejerce el derecho de preferencia dentro del plazo fijado por la ley, pierde su derecho. El nuevo código impone la misma consecuencia. Se trata de un plazo de caducidad que provoca la pérdida del derecho por su mero vencimiento.

La reforma determina, además, que el contrato sujeto a pacto de preferencia se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria, la cual es regulada en el art. 1169.

El nuevo código amplió el campo de aplicación del pacto de preferencia. En efecto, el art. 1392 del Código Civil dispone que el derecho del vendedor existe en el caso de que el comprador quisiera vender la cosa o darla en pago y no cuando la enajenase por otros contratos. La reforma solamente se refiere a la enajenación, por lo que parece otorgar al vendedor el derecho de preferencia cuando el comprador decida donar la cosa comprada, aportarla a una sociedad o transmitirla a un tercero como consecuencia de un contrato de renta vitalicia. [\(37\)](#)

VII.4. Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables

El Código Civil solamente autoriza los pactos de retroventa y de reventa para la venta de cosas inmuebles (arts. 1380 y 1391) y admite la cláusula de preferencia en todo tipo de ventas (doct. arts. 1393 y 1395). El código velezano protege al vendedor —en la retroventa— y al comprador —en la reventa— puesto que establece que la obligación de sufrir la retroventa pasa a los terceros adquirentes de la cosa aunque en la venta no se hubiese expresado que la cosa vendida estaba sujeta a un pacto de retroventa (art. 1388). En cuanto al derecho de preferencia, el Código Civil desprotege en parte al vendedor ya que establece que si el comprador vende la cosa sin avisar al vendedor, la venta es válida pero debe indemnizarlo de los perjuicios que le hubiera ocasionado (arts. 1394 y 1395). [\(38\)](#)

El nuevo código regula los pactos agregados a la compraventa de cosas registrables de manera similar al art. 1102 del Proyecto de 1998.

El art. 1166 dispone que los pactos de retroventa, reventa y preferencia pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Añade que si la cosa vendida es registrable, estos pactos son oponibles a terceros interesados, si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo. Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

Esta norma unifica los efectos de los pactos de retroventa, reventa y preferencia. Por un lado, dispone que ellos pueden ser convenidos en la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Por otra parte, diferencia según se trate de cosas registrables o no registrables.

Si se trata de cosas registrables, los tres pactos mencionados son oponibles a los terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo de ellos. Si se trata, en cambio, de cosas no registrables, tales pactos son oponibles en general, pero no respecto de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

El legislador ha considerado de fundamental importancia que el tercero conozca o pueda conocer efectivamente la existencia de alguno de los tres pactos mencionados. Si se trata de cosas registrables, la posibilidad de conocerlos está dada por la publicidad que da la registración. En cambio, si se trata de cosas no registrables, será necesario acreditar que el tercer adquirente es de mala fe (esto es, que conocía la existencia del pacto) o que su adquisición fue a título gratuito. [\(39\)](#)

VII.5. Los plazos en los pactos legislados

El Código Civil establece que el pacto de retroventa y el de reventa, que sólo rigen en las ventas de inmuebles, no pueden tener un plazo de duración mayor de tres años desde el día del contrato (art. 1381). El pacto de preferencia no tiene determinado por ley un plazo máximo.

La fuente del art. 1167 del Código Civil y Comercial es el art. 1103 del Proyecto de 1998, que lo contempla en términos similares.

El art. 1167 establece que los pactos de retroventa, reventa y preferencia pueden ser convenidos por un plazo que no exceda de cinco años si se trata de cosas inmuebles y de dos años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato. Si las partes convienen un plazo mayor se reduce al máximo legal. El plazo establecido por la ley es perentorio e improrrogable.

El nuevo código amplía el plazo de los pactos de retroventa y de reventa referidos a inmuebles que el art. 1381 del Cód. Civil fija en tres años. Además, al incorporar la posibilidad de convenir estos pactos en

compraventas de cosas muebles, determina un nuevo plazo, de dos años, para ejercer el derecho de rescate en este caso.

El plazo es perentorio e improrrogable; si las partes hubiesen acordado un plazo superior, deberá reducirse imperativamente al plazo legal. Si se hubiera convenido el pacto, pero no se hubiera fijado su duración, debe entenderse que las partes se han referido al plazo legal.

El término comienza a correr —al igual que en la legislación vigente— desde la fecha de celebración del contrato, resultando irrelevante la tradición. La solución es razonable si el objeto del contrato de compraventa es una cosa no registrable. En cambio, el texto legal se resiente de cierta incongruencia cuando lo vendido es una cosa registrable; en este caso, hubiera sido preferible que el plazo comience a correr a partir de la registración, pues es a partir de ese momento que el tercero estuvo en condiciones de conocer su existencia. (40)

VII.6. La venta condicional. Presunción

El Código Civil prevé en su art. 1372 una norma semejante al art. 1168 del nuevo código, que regula la venta condicional. El código velezano la contempla a continuación de los artículos referidos a las ventas sujetas a condición suspensiva (art. 1370) y resolutoria (art. 1371). Por su parte, el Código de Comercio no contiene una disposición semejante.

La fuente del dispositivo sobre la venta condicional en el nuevo código es el art. 1104 del Proyecto de 1998.

El art. 1168 prevé que, en caso de duda, la venta condicional se reputa hecha bajo condición resolutoria, si antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

La venta condicional es aquella compraventa que está sujeta a una condición. Ésta puede ser suspensiva o resolutoria. La norma contenida en el art. 1168 dispone que, como regla, se entenderá que se trata de una condición resolutoria, si antes de que se cumpla la condición prevista el vendedor hace tradición de la cosa al comprador. Como puede advertirse, se mantiene la solución del art. 1372 del Código Civil.

La solución normativa se debe a que el vendedor bajo condición suspensiva no está obligado a entregar la cosa; en cambio, sí lo está el vendedor bajo condición resolutoria. Por eso, el hecho de entregar la cosa se constituye en un elemento interpretativo fundamental. Ello no es óbice para que si de los términos del contrato resulta claramente que se trata de una condición suspensiva, la entrega de la cosa no tenga efecto alguno. (41)

Si se trata de una compraventa sujeta a una condición suspensiva, hasta tanto ella no acaezca, el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, el comprador no está obligado a pagar el precio —y si lo hubiese pagado podrá exigir su restitución— y el comprador no adquiere el dominio aun en el caso de que hubiera recibido la cosa.

En cambio, en el caso de una compraventa sujeta a una condición resolutoria, ambas partes deben cumplir con las obligaciones asumidas como si la venta no fuese condicional. Además, cumplida la condición, deben devolverse recíprocamente la cosa entregada y el precio pagado.

Es relevante señalar que las cuestiones reguladas en los arts. 1370 y 1371 del Código Civil son omitidas. Para cubrir este vacío, habrá que recurrir a las normas de la condición establecidas en los arts. 343 y siguientes, y, en especial, a la naturaleza del acto concertado, sus fines y objeto (conf. art. 348). (42)

VII.7. El efecto de la compraventa sujeta a condición resolutoria

El Código Civil regula la venta bajo condición resolutoria en el art. 1371. El art. 1105 del Proyecto de 1998 tiene una redacción similar al texto del nuevo código en relación a este tipo de cláusula contractual.

El art. 1169 dispone que la compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero la tradición o, en su caso, la inscripción registral, sólo transmite el dominio revocable.

La norma citada se refiere a toda compraventa sujeta a condición resolutoria, lo que abarca a los contratos que hayan incluido el pacto de retroventa, el de reventa y el de preferencia, y determina que aquella produce los efectos propios del contrato pero solamente transmite el dominio revocable. Este último se encuentra contemplado en los arts. 1965 a 1969 del nuevo código.

En materia de mejoras, el Código Civil y Comercial diferencia entre mejoras naturales, necesarias, útiles o suntuarias. Establece que la mejora natural autoriza al deudor a exigir un mayor valor (art. 752), la mejora necesaria no permite al deudor reclamar su valor (art. 753) y las mejoras útiles y suntuarias, si bien impiden al deudor reclamar su valor, lo facultan a retirarlas si no deteriora la cosa (art. 753). Convenidos los pactos de retroventa o de reventa, el comprador es el deudor de la obligación de devolver la cosa con las facultades expuestas precedentemente. Sin embargo, es importante señalar que a la par de los arts. 752 y 753, el art. 1938 da una solución diferente pues prevé que, como regla, se puede reclamar el costo de la mejora necesaria, y el costo de la mejora útil hasta el mayor valor adquirido por la cosa. En definitiva, ofrece respuestas distintas a una misma situación.

Ahora bien, más allá de la contradicción apuntada, esta diversidad puede resultar conveniente para resolver con criterios de justicia los problemas suscitados por estos dos pactos. Es que no pueden ser tratados de igual

manera porque la situación fáctica es diversa, toda vez que el comprador —en el pacto de reventa— es quien toma la iniciativa de deshacer el contrato; en cambio, en el pacto de retroventa, es el vendedor el que actúa. Y esta diferencia tiene que tener incidencia en el régimen de las mejoras. Por ello, y por una razón de justicia, Borda se inclina por dar prevalencia al art. 1938 si se trata de un pacto de retroventa y al art. 753 si es un pacto de reventa. (43)

En relación a los frutos, el art. 754 dispone que hasta el día de la tradición, los frutos percibidos pertenecen al deudor, y que a partir de esa fecha, los frutos devengados y los frutos no percibidos corresponden al acreedor que, en el caso de los pactos de retroventa y de reventa, es el vendedor. Lo mismo establece el párrafo final del art. 1935.

El pacto de preferencia también funciona como una condición resolutoria (art. 1165, último párrafo). La consecuencia de ello es que si el vendedor ejerce la preferencia, recuperará la cosa a pesar de que el comprador hubiera hecho tradición de ella (o la hubiese inscripto en el registro en su caso) a favor de un tercero.

En conclusión, las ventas sujetas a condición resolutoria son aquéllas en las que se subordina la resolución de un derecho adquirido a un hecho futuro e incierto (art. 343). Al tratarse de un dominio revocable, cumplida la condición a la que se subordinó el contrato de compraventa, el titular del dominio imperfecto debe restituir la cosa a su antiguo propietario aplicándose los arts. 1964 a 1969 —que regulan los efectos de la revocación dominial—; las reglas sobre obligaciones de dar para restituir a su dueño (arts. 759 a 761), y las disposiciones en materia de frutos y mejoras contenidas en los arts. 1932 a 1940 del nuevo código, en lo que puedan corresponder. (44)

VIII. Conclusión

La importancia del tema desarrollado es manifiesta. En efecto, la compraventa hace posible la circulación de los bienes. Según la opinión mayoritaria, a pesar de los grandes cambios de la economía, en la práctica de los negocios, es el contrato más difundido entre los destinados a intercambiar bienes.

Vélez Sarsfield definió el contrato en el art. 1137 del Código Civil, y en la nota, entre sus fuentes, citó a Savigny ("Derecho romano", t. 3, § 140). Por su parte, Savigny calificó al contrato como la manifestación de la voluntad más importante y variada y, a los fines de poner en claro los caracteres esenciales, utilizó la compraventa como ejemplo. En posición coincidente, Portalis sostenía que "el contrato de compraventa es el alma de todas las relaciones comerciales, y constituye una de las vías mayores de la creación y circulación de la riqueza". Modernamente, en Alemania, la transposición de la directiva comunitaria sobre la compraventa a los consumidores fue la causa directa de la reforma del Código Civil en el año 2002. (45)

En los últimos tiempos, su importancia se ha acrecentado notablemente debido al aumento del consumo, el desarrollo del crédito, el incremento de las aperturas sociales y el mayor número de bienes para satisfacerlas.

Por ello, este contrato sigue cumpliendo una función paradigmática, en tanto su regulación constituye una especie de parte general de los contratos de cambio y sus normas se aplican subsidiariamente a otros contratos; es decir, sirve como modelo de los demás contratos. En esta línea, Lisandro Segovia, uno de los primeros comentaristas del Código Civil argentino, decía: "El contrato de compraventa tiene la mayor importancia, no sólo por su uso constante, sino porque es el tipo de los contratos onerosos". (46)

El nuevo código reúne disposiciones referidas a la compraventa civil y a la compraventa mercantil, lo cual implicó ensamblar el régimen de los contratos. Cabe resaltar que la incidencia que la compraventa mercantil tiene en el tráfico jurídico determinó que la venta de cosas muebles se legislara como una sección separada dentro del capítulo dedicado a regular el contrato de compraventa (arts. 1142 a 1162).

Entre las novedades más sobresalientes que incorpora el Código Civil y Comercial de la Nación en materia de compraventa podemos enumerar: 1) El art. 1123, al conceptualizar el contrato de compraventa, elimina el término "cierto" que contenía el Código Civil en relación al precio y, a diferencia del art. 450 del Código de Comercio, no exige un fin de lucro. 2) La aplicación supletoria de las normas de la compraventa a los contratos por los cuales una parte se obliga a transferir derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso, o a constituir los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre, a cambio de un precio en dinero; y a la transferencia de títulos valores por un precio en dinero. 3) El art. 1125 incorpora pautas para distinguir entre la compraventa y el contrato de obra, relacionadas con la prestación de servicios y la obligación de proporcionar una porción sustancial de los materiales necesarios. 4) El art. 1126 reemplaza la expresión contenida en el Código Civil "caso contrario" por "los demás casos" despejando dudas interpretativas a los fines de diferenciar la compraventa de la permuta. 5) La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, distinguiéndose los supuestos en que el comprador hubiera o no garantizado el éxito de la promesa, es decir, que efectivamente se le transfiera la propiedad de la cosa. 6) En relación a la determinación del precio, se dispone que si las partes han previsto el procedimiento para fijar el precio, se entiende que hay precio válido. 7) El art. 1134 innova en cuanto a la determinación del precio por un tercero. Establece la posibilidad de diferir su designación después de la celebración del contrato. Este artículo resuelve dos problemas: a) que los contratantes no se pongan de acuerdo sobre quién determinará el precio; y, b) que el tercero designado no quiera o no pueda determinarlo. En ambos casos será el juez quien lo

fije. 8) Las obligaciones del vendedor se explicitan de manera más sencilla que en el Código Civil. 9) Se incorporan los deberes secundarios de conducta tanto para el vendedor como para el comprador. 10) Se incluyen aspectos netamente notariales, tales como considerar —dentro de los gastos de entrega en materia de inmuebles— el estudio de títulos y sus antecedentes. El art. 1138 importa un avance en cuanto a la precisión de los gastos. 11) El art. 1139 introduce una novedad al determinar que el vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente después de la escrituración, excepto que las partes hayan pactado lo contrario. 12) Se aplica a la compraventa de cosas muebles el pacto de reventa y de retroventa, que el Código Civil sólo preveía para los inmuebles. 13) Se unifican y modifican los plazos de duración de los pactos de retroventa, reventa y preferencia, según se trate de cosas muebles o inmuebles, contados siempre a partir de la celebración del contrato. Los plazos son perentorios e improrrogables (art. 1167).

En conclusión, atendiendo a la entidad de las modificaciones reseñadas, consideramos que el Código Civil y Comercial no implica —en relación al contrato de compraventa— una ruptura con la cultura jurídica conformada a partir de los Códigos históricos, Civil y de Comercio, sino que adopta las líneas doctrinarias y jurisprudenciales mayoritarias, muchas de las cuales fueron receptadas en el Proyecto de 1998 y en otros anteriores.

(1) HERNÁNDEZ, Carlos A., "Aspectos relevantes de la regulación de los contratos civiles en el Código Civil y Comercial de la Nación". Publicado en: Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (Noviembre), 113. Cita Online: AR/DOC/3871/2014.

(2) Cfr. STIGLITZ, Rubén S., "Un nuevo orden contractual en el Código Civil y Comercial de la Nación", La Ley, diario del 15/10/2014.

(3) Cfr. BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(4) LORENZETTI, Ricardo Luis, Tratado de los Contratos, t. I, p. 250, Rubinzal-Culzoni, 1999.

(5) ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 787.

(6) ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 788.

(7) Cfr. BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(8) El Anteproyecto de Biliboni (art. 1428), el Anteproyecto de 1954 (art. 1093), el Proyecto del Poder Ejecutivo de 1993 (art. 955) y el Proyecto de 1998 (art. 1064).

(9) Código Civil alemán (art. 453), Código Civil italiano (art. 1470), Código Civil francés (art. 1598), Código Civil peruano (art. 1532), Código Civil paraguayo (art. 737), Proyecto de 1936 (art. 902).

(10) Cfr. ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 790.

(11) WAYAR, Ernesto C., Compraventa y permuta, n° 48, Astrea, 1984 citado por BORDA, Alejandro. Ob. cit.

(12) PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, t. 10. n° 6, Cultural, 1946 citados por BORDA, Alejandro. Ob. Cit.

(13) SALAS, Acdeel, Locación de obra con suministros de materiales, J.A. t. 66, p. 588 citado por BORDA, Alejandro. Ob. cit.

(14) CNCiv., sala F, 02/10/1969; CNCiv., sala D, 31/12/1965. Fallos citados por ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 793.

(15) LÓPEZ DE ZAVALIA, Fernando, Teoría de los Contratos. Parte Especial, t. 1, p. 20, Zavalía, 1976.

(16) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(17) Cfr. Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial. Título IV del Libro tercero: "Compraventa. Permuta. Suministro".

(18) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(19) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(20) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial. Título IV del Libro tercero: "Compraventa. Permuta. Suministro".

(21) ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 801.

(22) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(23) BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Contratos. Tomo I, n° 100.

(24) ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 805.

(25) BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Contratos. Tomo I, n° 70.

(26) ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 808.

(27) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(28) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(29) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(30) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial. Título IV del Libro tercero. "Compraventa. Permuta. Suministro".

(31) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(32) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial. Título IV del Libro tercero. "Compraventa. Permuta. Suministro".

(33) ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 875/877.

(34) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(35) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(36) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(37) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(38) Cf. ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 884.

(39) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(40) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(41) Cfr. BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(42) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(43) BORDA, Alejandro, La compraventa en Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, Publicado en: RCyS 2013-II, 14.

(44) Cf. ESPER, Mariano en RIVERA, Julio César; MEDINA, Graciela (Directores), ESPER, Mariano (Coordinador), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, t. III, La Ley, Bs. As., 2014, p. 889.

(45) Cfr. KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, "La compraventa como paradigma contractual", SJA 2012/12/05-94; JA 2012-IV.

(46) SEGOVIA, Lisandro, citado por KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, en "La compraventa como paradigma contractual", SJA 2012/12/05-94; JA 2012-IV.