

## Condoleo, Néstor

### *Compraventa*

#### Facultad de Derecho

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central "San Benito Abad". Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor y de la editorial para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Condoleo, N. (2012). Compraventa [en línea]. En *Análisis del proyecto de nuevo Código Civil y Comercial 2012*. Buenos Aires : El Derecho. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/compraventa-nestor-condoleo.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar al finalizar la cita la fecha de consulta. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

## COMPRAVENTA

NÉSTOR CONDOLEO

El anteproyecto en cuestión, conforme surge del análisis realizado, posee una metodología que consiste en ubicar al contrato de Compraventa en el Libro Tercero – De los derechos personales, confiriéndole a los “Contratos en particular” el Título IV, comenzando por la “Compraventa” en su Capítulo 1, y la desarrolla en 48 artículos que van del 1123 al 1171.

Asimismo, dicho capítulo, trata en su Sección primera las “Disposiciones generales”, en su Sección segunda habla sobre “La cosa vendida”, la Sección tercera versa sobre el “Precio”, las secciones cuarta y quinta respectivamente sobre “Obligaciones del vendedor” y “Obligaciones del comprador”. La sección sexta regula la “Compraventa de cosas muebles”, tratando en cuatro Parágrafos respectivamente el precio, la entrega de la documentación, la entrega de la cosa, la recepción de la cosa y pago del precio. En la Sección séptima establece “Algunas cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compraventa” y en la octava y última sección incorpora el tratamiento del “Boleto de compraventa”

Cabe destacar que cada artículo, además de la numeración característica, posee un título que anticipa el desarrollo del mismo.

En los citados 48 artículos desarrolla la compraventa civil y comercial, unificando los 110 artículos del Código Civil y los 27 del Código de Comercio en vigencia.

Resultan escasos la cantidad de artículos, no por el número sino porque no trata todo lo que se regula hoy en día por los Códigos Civil y Comercial.

Se nota que ha pesado más el Código de Comercio que el Código Civil y prácticamente no hay artículos con redacción novedosa sino que son transcripciones o resúmenes de sus antecedentes.

Se percibe una reiteración de algunos términos, y la falta de precisión terminológica que permita tener mayor certeza en la interpretación de los mismos. Así por ejemplo no se percibe claramente la diferencia entre celebración del contrato con la instrumentación del mismo; habla de que las cosas deben “adecuarse” a lo que dice el contrato. En la redacción de algunos artículos se percibe la intención de simplificar la misma, pero resulta poco clara.

Se ha eliminado todo lo que tiene que ver con capacidad en la compraventa

Se percibe menor rigurosidad a los artículos y da posibilidad de mayor interpretación judicial, lo que puede generar una mayor demanda del sistema judicial en forma innecesaria.

No se percibe que se haya incorporado artículos y conceptos de la Ley de defensa del consumidor

No habla del pacto comisorio

Resulta muy importante que haya prescripto al boleto de compraventa como contrato y que haya establecido respetado las pautas de oponibilidad frente a la quiebra o concurso del vendedor

### Cuestiones destacables en cada artículo

Mencionaremos aquellos que realmente tienen significancia:

Capítulo 1

Compraventa

Sección 1ª: Disposiciones generales

La definición de la compraventa que se hace en este artículo es similar al actual 1323, pero presenta las siguientes características: a) No habla de precio “cierto”; b) Mantiene el carácter consensual (sin perjuicio de que la clasificación que hace de los contratos en la parte general, nada se dice al respecto); c) No menciona que el comprador se obliga a “recibir” la cosa aunque luego lo establece como obligación del mismo; No le agregó a la definición, nada que provenga del Código de Comercio

Este artículo introduce expresamente lo que la doctrina y jurisprudencia vienen diciendo desde hace tiempo, respecto de equiparar por aplicación supletoria a los demás contratos, el tratamiento de la compraventa a lo que es transferencia o constitución de derechos reales y a la transferencia de títulos valores, siempre que en ambos casos haya que pagar un precio en dinero.

El articulado pretende que todo contrato que consista, en que una persona le entregue a otra una cosa, por un precio, se rige por las disposiciones de la compraventa. Incorpora aquí las cosas manufacturadas o producidas y pretende diferenciarlas de la locación de obra y de servicios.

Regula por la “negativa”, ya que comienza diciendo “... no debe ser juzgado...” Habla de requisito esencial en vez de hablar de elemento esencial.

Repite el enunciado del Código Civil, pero al no establecer qué se entiende por necesidad jurídica, como si lo hace Vélez Sarsfield, no resulta claro y puede llevar a cuestiones subjetivas que tendrán que ser interpretadas judicialmente.

### Cosa vendida

Desdobra el tratamiento de cosa presente y futura al tratarlo en artículos distintos, pero mantiene a la cosa como objeto de los contratos

Se percibe una confusión al hablar de cosa cierta que ha dejado de existir “al tiempo de perfeccionarse el contrato”, ya que como está hablando de la compraventa debió decir como Vélez Sarsfield, al tiempo de formarse el contrato, para no contradecirse con el carácter consensual.

Condiciona la venta de cosa futura a su existencia, pero no aclara si debe ser al momento de la celebración del contrato o del cumplimiento del mismo. Le obliga al vendedor a realizar las tareas y esfuerzos que resulten del contrato o circunstancias para que la cosa exista en las condiciones y tiempo convenidos, por lo que obliga a pactar entre partes cuales serán esas tareas y esos esfuerzos o cuales serán las circunstancias para que no quede librada a una interpretación subjetiva.

Al tratar la venta de cosa ajena permite la venta de las mismas y agrega lo de total o parcialmente, remitiendo al artículo 1008, del mismo ordenamiento legal, que permite que los bienes ajenos sean objeto de los contratos, cuando el Código Civil no lo permite, sancionándola con la nulidad de la compraventa. Se incorpora lo que dice el Código de Comercio y pasa a ser permitida la venta de cosa ajena, sin establecer pena alguna para quien la venda como propia, que es lo que se sanciona hoy en día. Dice que el vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir el dominio, por lo que quien vende cosa ajena podría decir que actuó como gestor de negocios o mandatario, sin que la cosa ingrese a su patrimonio primero y luego salga de él para pasar al del comprador.

Nada dice de la venta de la cosa total por parte de un copropietario.

Tampoco habla de la venta con sujeción a ensayo, la venta hecha por cuenta, por peso o medida. No menciona nada respecto de la venta “ad corpus”.

## **Precio**

Se redactó de otra forma el artículo que habla del precio cierto. Confunde precio determinado o determinable con precio válido.

Se regula la diferencia en mayor o menor medida, cuando la compraventa se realizó con indicación de la superficie, sin haber convenido el precio y se establece un porcentaje del 5% que marca el límite, cosa que hasta ahora era de interpretación judicial. El comprador o vendedor pueden pedir el ajuste, dejando a salvo que el comprador puede, siendo un mayor precio, resolver la compra.

Cuando se convino el precio por unidad de superficie, establece que el precio a pagar es el que resulte de la superficie real. También marca el límite en el 5%, dándole al comprador la posibilidad de resolver el contrato.

## **Obligaciones del vendedor**

Se redujeron las obligaciones a transferir la propiedad, no habla del estado en que debe entregarse la cosa, agrega el tema de la entrega de la documentación necesaria y que debe prestar cooperación para que la transferencia de dominio se concrete, sin establecer en qué consiste dicha cooperación. No establece como obligación la de recibir el precio en el lugar convenido.

No se menciona artículo alguno que hable del pacto comisorio

Establece que los gastos de entrega y los de la obtención de los instrumentos están a su cargo, excepto pacto en contrario. Es toda una innovación el hecho de establecer que para la venta de inmuebles está a su cargo el estudio de títulos y sus antecedentes, los de mensura y los tributos que graven la venta. Cabe mencionar que dice “estudio del título”, cuando el término correcto es “estudio de títulos”, ya que lo que se analiza y estudia son todos los títulos antecedentes y no solo uno.

Nuevamente se refiere solo al inmueble y establece la entrega inmediatamente, de la escrituración, cuando debió decir simultáneamente con la escrituración.

No menciona la responsabilidad por evicción y por los vicios redhibitorios

La cosa debe entregarse con accesorios y libre de toda relación de poder (concepto que incorpora) y sin oposición de terceros.

## **Obligaciones del comprador**

Pagar el precio convenido, en el lugar y tiempo fijado. Establece como presunción que si nada se dice la venta es al contado.

Debe recibir la cosa y se incorpora la de recibir también los documentos debiendo realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar (muy ambiguo)

Dice que debe hacerse cargo de la cosa (no es claro)

Pagar los gastos de recibo de la cosa y agrega que están incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a su venta, siendo esta una redacción ambigua y poco clara.

## **Compraventa de cosa mueble**

Recepta lo que se establece en el ámbito comercial líneas generales

## **Precio**

Es un artículo impreciso que dará posibilidad de interpretaciones subjetivas y será fuente de conflictos, ya que se habla de contrato válidamente celebrado, pero sin que se haya fijado el precio ni

expresa ni tácitamente, ni es determinable o se ha fijado su mecanismo para determinarlo. Remitiendo al precio generalmente cobrado en el momento de la celebración del contrato para tales mercaderías, vendidas en circunstancias semejantes, en el tráfico mercantil de que se trate.

### **Entrega de la documentación**

Hace obligatoria la entrega de la factura, donde se tiene que describir la cosa vendida, su precio, lo que se pagó y los demás términos de la venta, por lo que la misma podrá tomarse contrato escrito.

Se presume que el pago es al contado, y se puede observar la factura en un plazo de diez días de recibida, caso contrario se presume aceptada en todo

Se debe emitir factura o documento que acredite la venta

Los documentos deben entregarse en el momento, lugar y forma fijados por el contrato. Si se entregan en forma anticipada el vendedor puede hasta la fecha para la entrega, subsanar cualquier falta de conformidad de ellos.

### **Entrega de la cosa**

Plazo para la entrega: Incorpora el concepto de entrega inmediata, que deberá ser dentro de las 24 hs de celebrado el contrato, excepto que de la convención o usos resulte otro plazo

Lugar de entrega de la cosa. el que se convino o el que determinen los usos y las particularidades de la venta. Se entregan en el lugar en que la cosa se encontraba al celebrarse del contrato

Por convenio de partes, la puesta a disposición de la mercadería vendida en lugar cierto y en forma incondicional, tiene los efectos de la entrega. Puede revisarla y da un plazo de 10 días para ser retirada, sin establecer qué ocurre si no se retira.

El endoso o cesión de los documentos de transporte tienen carácter de entrega de la cosa.

Artículo 1150: En este artículo aparece, en el tema que nos ocupa, por primera vez un término que puede generar más dudas y conflictos, que certezas y soluciones. Habla de la “entrega anticipada de cosas “no adecuadas” al contrato”. Entendemos que quiso decir que no se sujeten a lo establecido en el contrato, o sea cuando no se cumple lo pactado respecto a la cantidad o calidad de la cosa.

### **Recepción de la cosa y pago del precio**

Mantiene el criterio de pago contra entrega salvo pacto en contrario.

El resto de los artículos fueron tomados del Código de Comercio

### **Algunas cláusulas que pueden ser agregadas al contrato**

Mantiene el pacto de retroventa, el de reventa y el de preferencia, determinando el plazo para ejercerlo.

Remite a las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria

Establece que los pactos mencionados pueden ser para cosas muebles e inmuebles, y para las cosas registrables, los pactos de reventa y retroventa son oponibles a terceros si dichos pactos resultan de la documentación que se inscribe, mientras que el de preferencia no es oponible a terceros.

Respecto de los plazos para dichos pactos no pueden exceder de 5 años para cosas inmuebles y de 2 años para muebles, prohibiendo mayores plazos.

Establece una presunción respecto de la venta condicional, la que se reputa hecha bajo condición resolutoria, si antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

La compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero si hubo tradición o inscripción registral, solo transmite el dominio revocable.

### **Boleto de compraventa de inmuebles**

Es novedoso el hecho de incorporar el boleto, al que acepta como contrato, adoptando la mayoría doctrinaria y jurisprudencial al respecto. En virtud de la práctica habitual del mismo es loable que lo regule, pero debió hacerlo en mayor medida, dejando en claro su naturaleza jurídica como obligación de hacer.

Establece prioridad al derecho del comprador de buena fe sobre terceros que hayan trabado medidas cautelares, siempre que se haya contratado con el titular registral, ó que exista un perfecto eslabonamiento de los adquirentes sucesivos. Lo mismos si se pagó el 25% del precio, o si el boleto tiene fecha cierta, e introduce el concepto de “publicidad suficiente”, ya sea registral o posesoria.

Prescribe que los boletos que tengan fecha cierta realizados por adquirentes de buena fe y donde se haya abonado el 25% del precio son oponibles a la quiebra o concurso (tomando como base lo establecido por la reforma de la Ley 17.711). Obliga al juez a disponer el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, y a que el comprador cumpla sus obligaciones en el plazo convenido. Si la obligación del comprador es a plazo, obliga también a constituir hipoteca en primer grado sobre el bien para garantizar el saldo del precio.

Al hablar de hipoteca “en primer grado”, olvida que el grado lo otorga la inscripción por lo que debió haberse hecho alguna referencia al respecto.