

**SOBRE EL CONCEPTO MULTIVOCO DE  
COMPRAVENTA EN MATERIA CIVIL.**

*Por Rómulo Vermengo Prack  
Profesor Ordinario a cargo de Cátedra*

Dentro del articulado del Código Civil existen DIFERENTES figuras contractuales e incluso no contractuales que se denominan **COMPRAVENTA**. Las primeras no son simples variantes de la compraventa definida en el art. 1323 del Código —sobre la cual luego nos detendremos, sino que cambian todos sus efectos al responder a distinta naturaleza: por ejemplo, la compraventa aleatoria constituye para una o ambas partes un contrato aleatorio, en cambio la compraventa común es conmutativa. El efecto no es solamente teórico o académico, porque para quienes creen que la teoría de la imprevisión —por ejemplo— se aplica al contrato de compra-venta varía fundamentalmente el concepto de imprevisible o imprevisto. Las segundas, son las figuras mencionadas en el art. 1324 denominadas compra-venta forzosa, que no son contratos porque no cuentan con el consentimiento del titular de la cosa vendida.

De acuerdo con esta pequeña introducción que nos ubica en la multiplicidad de figuras llamadas compra-venta y sus distintos efectos atribuidos también por la ley, se puede elaborar el siguiente cuadro sinóptico:

	SIMPLE	
	FORZOSA	
	ALTERNATIVA	
		SUSPENSIVA
COMPRAVENTA		{ Pago pendiente de la A satisfacción del comprador Ad Gestum, o tiempo, prueba Venta a cuenta peso o medida Venta de prestaciones
	CONDICIONAL	
		RESOLUTORIA
		{ Pago pendiente de la Pacto de reserva Pacto de reventa Venta con cláusula de retro- cesión Pacto comisorio Venta con reserva de dominio Venta con pacto de mejor con- dición Venta con pacto de preferen- cia

## COMPRAVENTA

**COMUN:** cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra, la propiedad de una cosa, y esta a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero (sic. art. 1323 del C.C.).

Lo de "PRECIO CIERTO EN DINERO", hay que complementarlo con el art. 1326 que establece: "Si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, será compraventa cuando la parte en dinero supere el valor de la cosa que se dá en pago.

**FORZOSA:** no hay contrato por no ser necesario el consentimiento para que exista la figura (art. 1324 y 1326 del C.C.). Casos:

- a) Expropiación por causa utilidad pública (1324 Inc. 1o.). La nota anuncia que se tratará esta figura en ley especial.
- b) Venta a persona determinada, impuesta por convención o testamento.
- c) Subasta judicial. Comprende los casos del inc. 3, 4 y 5o. del art. 1324 Indivisibilidad en especie; ejecución judicial; obligación del administrador de realizar todo o parte de las cosas bajo su administración.

**ALEATORIA:** Cuando se vendan cosas futuras, tomando el comprador sobre sí el riesgo de que no llegaran a existir en su totalidad o en cualquier cantidad, o cuando se vendan cosas existentes, pero sujetas a algún riesgo, tomando el comprador sobre sí ese peligro, la venta será aleatoria. (sic. 1332).

El vendedor tiene derecho a todo el precio aunque la cosa no llegase a existir (art. 1496). En el art. anterior, el vendedor tiene derecho a todo el precio aunque la cosa llegase a existir en cantidad inferior a la esperada y convenida. Pero si no llegare a existir (cuando se ha pactado "no llegasen a existir en cualquier cantidad), no habrá venta por falta de objeto (ver art. 1407, 1404).

**CONDICIONAL:** Dentro de esta gran figura se comprende todo el resto de las compraventa legisladas por el derecho civil: "Por cláusulas especiales subordinan a condiciones las obligaciones que nacen del contrato (Art. 1363) pero también modificar como juzgaren conveniente las obligaciones que nacen del contrato". No se trafica el dominio aunque se hubiere entregado la cosa (1370 Inc. 2o.). No hay obligación de pagar el precio. Si se hubieran cumplido las prestaciones se devolverán compensándose los frutos con los intereses (art. 1371 Inc. 3o.). Como se vé, los efectos son substancialmente distintos a los de la compra venta común, y no se trata de pactos "accesorios" sino de verdadera cláusulas que varían los efectos principales del contrato, en orden al pago tradición, y obligaciones de las partes.

## SUSPENSIVA

"Propiamente dicha" (Art. 1363 y art. 1370). Ejemplo: "Te vendré la alfombra gris, el día que llegue abuela de Europa".

"*A satisfacción del comprador*". Según el art. 1377 se reputa hecha bajo una condición suspensiva. Es que no habrá venta o la venta quedará sin efecto si la cosa objeto de la venta no agrada al comprador. (Art. 1365 y 1379). El comprador mientras no se decide se reputa comodatario (Art. 1377).

"*Ad Gustum, a onero, prueba*". Art. 1336 "... se presumen hecha bajo la condición suspensiva, de que fuesen del agrado personal del comprador. El caso anterior se refiere a cosas no consumibles dado que eventualmente hay que devolverla y produce frutos. En cambio el caso del art. puede tratarse de cosas consumibles, como vino, comestibles, etc.

"*Venta a cuenta peso o medida*". Según el art. 1342, la venta no es perfecta hasta que las cosas no estén contadas, pesadas o medidas (Art. 1342). Cuando no hay unidad ni en la cosa, ni en el precio.

- Cuando no hay unidad en la cosa pero si en el precio.
- Cuando hay unidad en la cosa pero no en el precio.

"*Venta de Automotores*". Decreto 6582/58. Sólo produce efectos entre las partes (también con relación a terceros) desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad Automotor. Es decir, la compraventa carece de efectos (es inoperable) inclusive al cocontratante, si no se ha inscrito la transferencia de dominio en el Registro del Automotor, Título de Propiedad y Cédula de identificación.

## RESOLUTORIA

"*Propiamente dicha*". Quedan obligados como si la venta no fuese condicional. Duda: resolutoria si el vendedor hubiese hecho tradición. Efectos en el art. 1371.

"*Pacto de retroventa*". El art. 1373 reputa la venta bajo ese pacto como una condición resolutoria, a pesar de que el art. habla del pacto de poder arrepentirse. Sobre lo mismo vuelve el art. 1362 que habla de la caducidad para "resolver" la venta.

"*Pacto de reventa*". Se aplican los mismos artículos: poder del comprador de restituir la cosa, recibiendo del vendedor el precio con exceso o disminución (Art. 1367).

"*Venta con cláusula de arrepentimiento*". Art. 1373, enuncia que corresponde a una condición resolutoria.

"*Pacto Comisorio*". El art. 1374 indica claramente que se trata de una condición resolutoria los contratos que

Llevan pacto comisorio. Aquí la aclaración de que no son todos los que tengan obligaciones recíprocas, porque dicho pacto —cuando es tácito— es renunciable, cuando se trata de cosas distintas a los muebles. (Art. 1374 2a. parte).

"Venta con reserva de dominio" (art. 1376). No puede efectuarse con relación a muebles. Se reserva el dominio el vendedor hasta que sea pagado el precio de la cosa vendida.

"Venta con pacto de mejor comprador" 1369 es la estipulación de quedar deshecha la venta si se presentasen otro comprador que ofreciere un precio más ventajoso. Según el art. 1368 se repita hecho bajo una condición resolutoria. No cosas muebles (art. 1400).

"Venta con pacto de preferencia". Es la estipulación de poder el vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, preferiéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla. Según el art. 1393 es una venta con condición resolutoria.

## CONCLUSIONES

Existe más de una figura de compraventa en el Código Civil. Así la venta de cosa futura aun no existente (departamento en el piso 15a. cuando aun se están haciendo los cimientos), debería regirse por las disposiciones que reglan la compraventa aleatoria, ya que el comprador tomó sobre sí el riesgo de que la cosa pudiera o no existir. Como se ha dicho más arriba, los llamados pactos accesorios, caben todos dentro de la venta condicional, lo que no es consecuencia con su calificación de accesorios ya que desnaturaliza una importante estructura de la venta propiamente dicha: No se adquiere el dominio aun cuando se hubiera hecho tradición etcétera. El dominio obtenido por el pacto de retroventa mientras dura el término de caducidad de la opción del vendedor, es un dominio revocable. Por suerte debo suprimir las figuras impositivas creadas por ejemplo por la antigua ley de ganancias eventuales que llamaba así a toda transferencia onerosa. En la actual se ha superado esta inconstitucional calificación que corresponde al Código Civil o al derecho común.

Muchas figuras son útiles al comercio común, simplemente no se usan porque los letrados no las manejan con solvencia y rapidez. Es por ello necesario estudiarlas en la forma que se han sistematizado en la ley <sup>1964</sup>

(1) *Sugerencias para los profesores Profesores Adjuntos de la Cátedra.*

El presente esquema u otro similar elaborado por Uds. deberá desarrollarse ampliando en la detención de cada una de las figuras mencionadas en los primeros 45 minutos de la clase.

Durante los 15 siguientes deberán reforzar los conceptos por medio de las preguntas espontáneas formuladas por los alumnos. En caso de no existir preguntas, se controlará el grado de inteligibilidad de los desarrollados, preguntando por medio de la lista llamándoles por apellido y nombre.

¿No habiendo habido entrega de precio y si transmisión de la posesión, se compensan los frutos de la cosa "improductiva" (terreno baldío) con los intereses del precio? Sobre la contestación correcta o incorrecta formular una breve explicación (no puede haber compensación entre intereses y frutos si no se pagó el precio). Corresponde como indemnización por la posesión impaga del terreno un precio generalmente fijado en el valor locativo de la cosa).

¿Puede ser mayor de tres años el término de caducidad de la retroventa? (Pequeña explicación en sentido negativo luego de formulada en concreto y sobre alumno determinado, aprovechando para manifestar muy resumido la diferencia entre prescripción y término de caducidad, tomando otro alumno para formular la pregunta.

¿Qué legislación se aplica a los tres casos de la venta forzosa: expropiación; venta a persona determinada; subasta judicial? Idem anteriores

(2) *Integración de este contenido en las preguntas concretas de exámenes parciales: Negativo.*

Salvo sobre el concepto de lo que se llama compra-venta simple en la definición legal (art. 1323) en el que puede variar una evaluación de nota arriba de distinguido según agregue o no el complemento indicado en el art. 1356. (Sobre el que de todas maneras se debe insistir para desinflar el dogma de "precio cierto en dinero o nulidad", para manejar bien el tema de los pactos accesorios deben haber complementado los conceptos sistemáticos del Código en materia de derechos reales: Título y modo, modalidad del dominio revocable, (en el caso de retroventa y reventa), simple crédito por daños y perjuicios por indemnización en caso de pacto de preferencia. Reivindicación por el cesionario que resultan extraordinariamente difíciles sin haber estudiado gradualmente esos conceptos se recomienda en general no incluirlos, aunque con la recomendación de que se estudien especialmente por ser los preferidos del titular de la cátedra.

(3) *Trabajos prácticos.*

a) Es posible el pacto de retro-permuta entre las partes del contrato que han cambiado una lancha por un lote de terreno en Miramar. Después de la respuesta tend. fundar la posición.

No dar ninguna directiva para obligarlos a pensar. El trabajo deberá realizarse en su casa. Deberá ser fundado por lo menos, en artículos del Código Civil.

RECIENTE AL CORREGIRLO el Jefe de Trabajos prácticos, deberá hacer notar a los que aluden a la imposibilidad de realización por tratarse de un bien mueble (es posible que llegue hasta la invocación del 2412), del carácter de registrable de los

llamados "buques menores" por la ley de navegación art. 159, lo que hace cambiar gran parte del panorama, pues ya la posesión de buena fe de la cosa, no hace presumir la propiedad de ella.

b) Tiene acción hipotecatoria el vendedor con pacto de retroventa, con relación a un tercer adquirente, frente a lo dispuesto en el art. 1371 Inc. 3°. En este caso sí, es posible un amplio análisis de la doctrina nacional. Saravia, Juan Manuel (Rev. Col. Abog.) buscar en el fichero de autores; Legón, Tratado de los Derechos Reales, Lafaille, Tratado etc. pero sobre todo el fundamento legal y la conjugación de los artículos del Código Civil.

c) ¿Posibilidad de invocar la venta aleatoria de una unidad en propiedad horizontal aun no construida? ¿Qué parte tendría interés de hacerlo y con cuáles argumentaciones legales?

Tampoco aquí en caso de proveer nombres de autores, preclar la cita para provocar la búsqueda.

Desglosando el tema b) que ha sido muy tratado y trillado, la evaluación del trabajo deberá ser con tendencia al alza acentuando la elaboración personal que el estudiante tiene que formular. Cuidar, —en los trabajos muy eruditos— que no existan "manos expertas" que hayan "ayudado", lo que haría que el trabajo careciera por completo de valor, porque su único efecto es el trabajo de búsqueda y razonamiento al nivel de aprendizaje. Para ello, hacer dar una pequeña conferencia a su autor ante la clase, mostrando la historia de su pensamiento hacia la solución a la que ha arribado. (Si la hizo él, se mostrará seguro y pisando en terreno no memorizado sino pensando y razonando. En caso contrario, tratará de recodar, y se mostrará vacilante, confuso e inseguro.