

Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

TEMA:

LA COMPRAVENTA

CURSO: CONTRATOS TÍPICOS Y ATÍPICOS

ALUMNO: CUSI ARREDONDO, Andrés Eduardo

2015

LIMA - PERÚ



INTRODUCCIÓN

El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estado especial.

En el contrato podemos apreciar el progresivo desarrollo del derecho romano, la mas antigua forma de realizar una operación que tuviera por finalidad, transmitir un bien a otra persona mediante una contraprestación, fue el acto material de trueque o permuta, pero esa forma trajo inconvenientes y ello dio lugar a que diera una nueva forma de cambio metales preciosos hasta llegar luego a la moneda.

Asimismo en un principio la compraventa iba acompañada de formalidades por lo que era una especie de *mancipatio* que era una venta real celebrada a través de un acto formal y público, que requería la presencia, no solo de las partes, sino de cinco testigos, de un libripens (investido de un carácter religioso), una balanza y una cantidad de metal , pero al finalizar el periodo republicano y con la preponderante influencia del *ius gentium* se configura el contrato consensual de compraventa como medio productor de obligaciones que el derecho civil titulo otorgándoles dos acciones:

- a) *Actio venditi*: acordada al vendedor.
- b) *Actio empti* : concedida al comprador.

La compraventa esta legislada en la sección segunda del libro VII, fuentes de las obligaciones, en el Título Primero, entre los artículos 1529 al 1601 del Código Civil.

Es un contrato complejo, con muchas noticias, por se inherente a la naturaleza del hombre actual, que se desenvuelve en un mundo sumamente dinámico, en el que realiza actos contractuales a cada instante.



LA COMPRAVENTA

1. DEFINICIÓN

La definición la encontramos en el artículo 1529^o de nuestro Código Civil que nos dice:

“Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”

Es la convención por la que una de las partes: **vendedor**, se obliga a dar a otro, **el comprador** la posesión de una cosa garantizando su pacífico goce, con la obligación de este último de transferir la propiedad de una suma dinero o precio.

El contrato de compraventa es el factor central de toda transacción comercial, Constituyéndose en el punto de partida del comercio internacional e instrumento jurídico de la actividad económica mundial.

2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Los elementos son:

1. El vendedor, que es dueño del bien que se trasfiere.
2. El comprador, que es aquel que adquiere dicho bien mediante el pago.
3. El bien objeto de la transferencia.
4. El precio, que es el valor en dinero del bien trasferido.

3. FUNCIÓN ECONÓMICA Y JURÍDICA

- **La función económica:** Es crear el medio de aprobación y disfrute de una riqueza ya creada.
- **La función jurídica:** es que constituye el medio primordial de adquisición de dominio, impone sus normas a otros contratos que tienen



esa finalidad, aunque con modalidades diferentes y sirven de régimen a los contratos de permuta, donación, mutuo, sociedad y renta vitalicia.

4. DIFERENCIAS CON OTROS CONTRATOS

1. **Con el arrendamiento.-** En el arrendamiento no hay traslación de dominio, en la compraventa si hay, porque el arrendamiento sólo implica el desplazamiento físico de la cosa o entrega temporal de la posesión.
2. **Con la permuta.-** En la permuta no hay precio dinero, mientras que en la compraventa si lo hay.
3. **Con la donación.-** La compraventa es necesariamente onerosa, mientras que la donación es gratuita.

En ambos contratos de desplazamiento de dominio, pero en la donación no hay contraprestación.

4. **Con el mutuo.-** El mutuo, es el préstamo de un bien consumible para ser devuelto con otro bien de la misma especie, calidad o cantidad, ejem: el préstamo de dinero, en el cual no se devuelve el mismo dinero, sino una cantidad equivalente. En la compraventa al traslación de dominio, sin obligación de devolver; en el mutuo, hay también traslación de dominio, pero con la obligación de devolver otro bien.
5. **Con el depósito.-** En el depósito se recibe una cosa para custodiarla y devolverla cuando lo solicite el depositante. El depósito se presume gratuito, salvo pacto en contrario, mientras que la compraventa es por naturaleza onerosa y transfiere la propiedad.

5. CARACTERES JURÍDICOS DE LA COMPRAVENTA

La compraventa tiene los siguientes caracteres:

- 1.- **Es un contrato individual**, porque para su configuración se requiere el consentimiento de las partes que intervienen, ya sea en forma personal y directa o por medio de representantes.



2.- Es principal, porque para su existencia no depende de otro contrato y tiene autonomía plena. Genera otros contratos, pero no es consecuencia de ellos, como los contratos accesorios.

3.- Es traslativo de dominio, porque su esencia es la transferencia de la propiedad, la misma que ingresa al patrimonio del comprador.

4.- El de prestación recíproca, porque el vendedor transfiere una cosa y el comprador paga el precio.

5.- Es onerosa, porque brinda utilidad a ambas partes contratantes y porque hay reciprocidad de prestaciones.

6. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN LA COMPRAVENTA

Uno de los aspectos principales que regula el Código Civil es el relativo a la compraventa y la transmisión de propiedad de bienes.

Dicho tema, cobra especial importancia, en razón de los cambios introducidos por el Código Civil de 1984 al proyecto de 1981 y al Código Civil derogado de 1936.

Para el desarrollo de este importante tema, seguiremos los lineamientos generales del estudio realizado por el Dr. Jack Bigio Chrem.

Comenzaremos reiterando que el artículo 1529^o define el contrato de compraventa estableciendo: *"Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero."*

Este artículo conserva el carácter consensual de la compraventa, en tanto que, como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento sobre el bien vendido y el precio.

Se desprende de su texto, que la compraventa no es por sí mismo un contrato traslativo, ya que por la compraventa el vendedor no transfiere el bien, si no sólo se obliga a transferirlo al comprador.

Se colige igualmente de él, que por la compraventa se crean obligaciones de dar (la propiedad del bien a cargo del vendedor y una suma de dinero por parte del comprador), pero no surge necesariamente un derecho real en favor del comprador.

Por tanto, en el nuevo régimen civil debe continuar distinguiéndose entre el título de adquisición y el modo de adquirir.



El título, es el acto jurídico que algunas veces encuentra como antecedente del hecho o acto de adquisición y el modo es el hecho o acto que da nacimiento a la adquisición. La tradición o la inscripción en el registro de la propiedad, constituyen los modos de adquisición, en tanto que la venta, la donación y la permuta que le sirve de antecedente, constituye el título.

Raymundo Salvat, afirma que el título confiere un derecho a la cosa, pero la propiedad sólo se transmite cuando el modo ha sido cumplido.

El Código Civil de 1984, conserva la teoría del título y el modo del Código Civil de 1936 y, en consecuencia, es preciso distinguir ante un mismo título de adquisición constituido por el contrato de compraventa, cuáles son los modos de adquirir en el nuevo ordenamiento jurídico civil.

Para ello es necesario determinar qué bienes pueden ser objeto del contrato de compraventa.

Con arreglo al artículo 1529º del Código Civil vigente, pueden venderse no sólo las cosas materiales, sino también los derechos en corporales. Ello se desprende de la sustitución del vocablo "cosa" empleado en el artículo 1383º del Código Civil derogado, por el término "bien" que tiene mayor alcance, pues abarca tanto los bienes materiales como los inmateriales y que es utilizado en el artículo 1529º del texto civil vigente.

Hecha esta precisión por el *Dr. Jack Bigio Chrem*, pasamos a analizar los distintos modos de adquirir bienes, según se trate de: a) *bienes inmuebles* o b) *bienes muebles*.

7. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE POR COMPRAVENTA

Se ha expresado anteriormente, que por la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador. Pero ¿cuándo se produce la transferencia de la propiedad de un inmueble al comprador?

El artículo 949º del Código Civil prescribe: "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

Con arreglo a este artículo, el sólo intercambio de voluntades, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

Para el nuevo régimen civil, entre las partes, el contrato de compraventa del inmueble, es al mismo tiempo el título de adquisición (*que crea las obligaciones*



de dar) y el modo de adquisición (*que perfecciona la adquisición del comprador*). Aquí tituló en modo coinciden.

Analicemos el artículo 949º

1. "La sola obligación de enajenar"

Esta frase sustituye la que expresaba el artículo 1172º del Código Civil derogado, que genéricamente hacía referencia a la sola obligación de dar.

La obligación de dar, puede consistir no sólo en la obligación de transferir la propiedad, sino también el uso, la posesión o la restitución del bien ajeno.

La frase "obligación de dar", era muy amplia, pues contraen obligaciones de dar, entre otros, los siguientes deudores.

- a) El vendedor, de transferir al comprador la propiedad de un inmueble (artículo 1529º).
- b) El arrendador, de transferir el uso de un bien al arrendatario (artículo 1666º).
- c) El comodatario, de devolver al comodante el bien que éste le dio en comodato (artículo 1738º inc. 5).
- d) El vendedor de un inmueble ajeno, de transmitirle la propiedad del bien al comprador (artículo 1537º)

Si bien en el caso (a) es perfectamente admisible que el acreedor de la obligación de dar (el comprador) adquiere la propiedad del bien, no parece razonable establecer que tal obligación haga propietario a los acreedores de las otras formas de las obligaciones de dar, así en los casos (b) y (c), no se da esta situación, por cuanto el objeto de dichos contratos no es el de transmitir la propiedad, sino el uso de, y tampoco en el caso (d), debido a que el vendedor de un bien inmueble ajeno no puede cumplir con su obligación de dar (transferir la propiedad) si el bien no le pertenece.

El concepto de enajenar esa más preciso y se refiere únicamente a la transmisión de la propiedad.

Por tanto, la obligación de enajenar equivale a la obligación de dar en propiedad.

2. "Salvo disposición legal diferente"

Esto es otro cambio establecido en el artículo 949º en relación al artículo 1172º de texto civil derogado.

Este agregado permite aclarar que el enunciado del artículo 949º no es de carácter absoluto, sino que está limitado por otras disposiciones legales, como sucede en el caso de concurrencia de acreedores de una obligación de dar



(que se presentan cuando el vendedor ha vendido el mismo inmueble a diversas personas), eventualidad a la que se prefiere al comprador que inscribe la compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble, a pesar de que otra persona lo haya adquirido con arreglo a los artículos 949º y 1529º del mismo código.

Este agregado “*salvo disposición legal diferente*”, permite establecer que hay dos modos distintos de adquirir la propiedad; el contrato y la inscripción, a los que aluden los artículos 949º y 1135º, respectivamente.

En conclusión, diremos con el Dr. Jack Biggio, puede afirmarse en principio, que por la compraventa inmobiliaria, el comprador se convierte en propietario por haber perfeccionado su adquisición (artículo 949º), salvo lo dispuesto en el artículo 1135º del Código Civil, que en cierta forma otorga a la inscripción, la calidad del modo excepcional de adquirir la propiedad inmobiliaria, a establecer “*Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (...).*”

8. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES POR COMPRAVENTA

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 947º del Código Civil, “*la transferencia de propiedad de un mueble determinado se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente*”.

Si se tiene en cuenta que la posesión se obtiene por la tradición, conforme lo dispone el artículo 900º, puede afirmarse que la transferencia de propiedad de una cosa mueble, por vía de contrato se efectúa cuando el comprador adquiere la posesión de la cosa mueble.

Siendo que el título es el contrato de compraventa y el modo es la tradición, la tradición por sí sola, no produce la transferencia de la propiedad, si no está acompañada del título correspondiente.

Por tanto, puede concluirse que en la compraventa de cosas muebles, no entregadas al comprador, éste no es propietario, sino desde que se le otorgue la posesión del bien. Hasta ese momento, es acreedor de una obligación de dar, pero no es titular de un derecho real.

A) Situación de la venta de cosas muebles con reserva de propiedad

El Código Civil trata en los artículos 1583º, 1584º y 1585º, de la compraventa con reserva de propiedad, como uno de los pactos que puede integrar este contrato.



El problema que podría presentarse es el de precisar desde qué momento el comprador de cosas muebles, que le han sido entregadas por el vendedor, adquiere la propiedad en una venta con reserva de dominio.

En esta hipótesis, a pesar de que ha habido entrega de las cosas, el comprador no adquiere la propiedad, sino hasta que pague todo el precio convenido para tal efecto, de conformidad a lo establecido por los artículos 947° y 1583° del Código Civil, que establecen:

Artículo 947° C.C: *“La transferencia de la propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”.*

Artículo 1583° C.C: *“En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador”.*

B) Situación de la venta de cosas muebles efectuada por el no propietario de ellas, que conduce un establecimiento abierto al público

Esta hipótesis se encuentra regulada en el **artículo 1542° del Código Civil** que establece: *“Los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público no son reivindicables si son amparados con facturas o pólizas del vendedor. Queda a salvo el derecho del perjudicado para ejercitar las acciones civiles o penales que correspondan contra quien los vendió indebidamente”.*

Dicho dispositivo, protege a comprador de cosa mueble que le ha adquirido en un establecimiento público.

Para gozar de esta protección debe reunir los siguientes requisitos:

- Debe comprar la cosa de un establecimiento abierto al público.
- El vendedor debe extenderle factura o póliza.
- Debe recibir la posesión de la cosa.
- Debe actuar de buena fe.

¿Qué ocurre con los derechos del ex-propietario que puede haber entregado la cosa al dueño del establecimiento a título de comodato, de depósito, de consignación o para su reparación, mediante un contrato de obra? ¿Qué ocurre si se venden en el establecimiento público cosas muebles robadas o pérdidas?



La situación jurídica de esta persona, a quien el Código intencionalmente denomina como “el perjudicado”, (toda vez que ya no es propietario) es la siguiente:

- a) No puede intentar acción reivindicatoria, desde que esta acción corresponde a su propietario y tal condición le asiste a quién compro del establecimiento público.
- b) Tiene expediente las acciones civiles (daños y perjuicios) y penales (estelionato y reparación civil) contra quién vendió la cosa indebidamente.

Esta norma se apoya en la publicidad que otorga la posesión y en la necesidad de garantizar el tráfico comercial de las cosas muebles y tiende a proteger al comprador del denominado comercio formal, que ha adquirido en un local abierto al público, a quien le ha sido extendido factura y que ha recibido la posesión de la cosa; contrariu sensu, no favorece al comprador del mercado informal, a quien ha comprado en un establecimiento público y no tiene factura de compra, a que teniéndola, no le ha sido entregada la cosa y al comprador que carece de buena fe.

C) Situación de las cosas robadas o perdidas que se venden en un establecimiento abierto al público.

Por regla general, los bienes robados o perdidos que se venden al comprador, aunque éste, proceda de buena fe y reciba su posesión, no le corresponden en propiedad. Tales bienes son susceptible de reivindicación por su propietario, tal como lo establece la última parte del art. 948, que dice: *“Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de un acosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de la facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal”*.

Sin embargo, el artículo 1542º del Código Civil, establece que no son reivindicables los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público.

Entonces el artículo 1542º, constituye una “excepción a la excepción contenida en la última parte del artículo 948º”.



9. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA COMPRAVENTA

Son tres:

- El consentimiento
- El bien
- El precio

1. *El Consentimiento*

Es un elemento general de la contratación, porque donde no existe voluntad expresada por los sujetos, no hay contratación. La voluntad tiene que ser prestada por los que tienen plena capacidad.

Dicho consentimiento “debe tener como contenido respecto al vendedor, transmitir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho a cambio del pago del precio”.

Sin embargo, el consentimiento prestado, puede devenir en ineficaz, cuando alguna de las partes o ambas, lo han declarado con algún vicio de voluntad, ya sea el error, el dolo, la violación o la intimidación.

2. *El Bien*

Es el bien, la cosa, el elemento materia de la compraventa. Es el elemento fundamental, porque el comprador lo hace con el fin específico de que ese bien se incorpore a su patrimonio para usarlo o disfrutarlo.

El bien u objeto de la compraventa puede ser:

- a) Un bien material, corporal; o,
- b) Un bien incorporal, o sea derechos. Cuando se transfiere un derecho se produce lo que se denomina cesión de derechos, que está normado en el art. 1206^o y ss. del Código Civil.

Requisitos del bien:

- a) *Tiene que ser posible material y jurídicamente; y*
- b) *Tiene que existir o ser susceptibles de existir.*

Respecto a este elemento, es conveniente hacer un análisis de art. 1533^o del C.C. que dice: “*Si cuando se hizo la venta había perecido una parte del bien, el comprador tiene derecho a retractarse del contrato a*



una rebaja por el menoscabo, en proporción al precio que se fijó por el todo”.

¿Qué sucede cuando la cosa ha desaparecido o ha perecido parcialmente antes de la venta? En el primer caso, no hay contrato. En el segundo, al comprador se le da la posibilidad de realizar la compraventa, pero con rebaja del precio o a retractarse a celebrar el contrato. Es una norma con sentido de equidad, ya que esta facultad del comprador, está en función de las circunstancias.

Cuando se hablan de cosas que no existen pero susceptibles de existir, se refiere a la venta futura, la misma que se desdobra en:

- *Venditio Spei* y
- *Venditio Rei Sperata*

- ***Venditio Spei o Venta de la Esperanza incierta.***- Es aquella venta de cosa futura, caracterizada por el factor aleatorio. Ellos es una excepción, porque la regla general, es que la compra venta es conmutativa.

- ***Venditio Rei Sperata o Venta de la Cosa Esperada.***- Es aquella en la que existe una condición suspensiva que supedita la realización del contrato. No hay factor aleatorio, es prácticamente un contrato conmutativo (conocer cuanto gano y pierdo). Está contemplada en el art. 1534º que dice: “En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”.

c) *Tiene que ser determinado, puesto que es necesario precisarse el tamaño, el tipo, el color, el modelo, etc., del bien que se vende.*

- ***Compraventa a satisfacción***

Según el art. 1571º C.C. la compraventa de bienes a satisfacción del comprador, se perfecciona sólo en el momento en que éste declara su conformidad, para cuyo efecto, debe hacer su declaración dentro del plazo estipulado por el contrato o por los usos, o en su defecto, dentro de un plazo prudencial fijado por el vendedor.

- ***Compraventa a prueba***



Cuando se desconfía respecto de la calidad y bondad del bien y no se quiere celebrar el contrato mientras el bien no tenga las cualidades pactadas o no ser idóneo para la finalidad a que está destinada, se produce el fenómeno de la compraventa a prueba. La compraventa a prueba es a condición suspensiva, tal como lo establece el art. 1572º del Código Civil.

- **Compraventa sobre muestra**

Podemos manifestar que la compraventa sobre muestra es “Cuando los contratantes se ponen de acuerdo para la celebración del contrato, sin tener a la vista el objeto mismo, sino sólo una parte desprendida del objeto que se llama muestra”.

En esta modalidad de compraventa, la condición suspensiva no es subjetiva, sino objetiva. Se trata de que entre las muestras y el bien haya correspondencia física. Si la muestra no corresponde al bien vendido, no hay venta, pero si corresponde, ya no hay derecho a reclamarlo.

Esta modalidad de la compraventa está legislada en el art. 1573º, que dice: “*Si la compra se hace sobre muestra, el comprador tiene derecho a la resolución del contrato si la calidad del bien no es conforme a la muestra o a la conocida en el comercio*”.

- **Compraventa de cosas litigiosas**

Es factible vender los bienes sobre los cuales se discute la propiedad o cualquier otro derecho real.

Para la venta de cosa litigiosa, se necesita que quien ha adquirido tenga conocimiento del proceso, porque de otra manera se estaría sorprendiendo la buena fe del comprador, especialmente en los bienes muebles. El legislador no ha distinguido entre la venta litigiosa de bienes muebles o inmuebles, por lo que el vendedor tiene la obligación de instruir a comprador en ambos casos.

La venta de cosa litigiosa, puede adquirir los caracteres de aleatorio o solamente de condición suspensiva. En el primer caso, el vendedor no se hace responsable de lo que puede suceder en el proceso; en el segundo, la condición suspensiva es que el resultado del proceso lo beneficie.

Una segunda condición, es e conocimiento que debe tener el demandado o contraparte, para los posibles efectos del retracto



litigioso (inc. 3 del art. 1599º) a fin de que si desea pueda sustituir al comprador en la venta de la cosa litigiosa.

La venta litigiosa puede realizarse, tanto el demandante como el demandado, porque mediante la cesión de derechos se transfiere un derecho que todavía no es realizable.

➤ **Venta de Cosa ajena**

Según el concepto común, es imposible la venta de cosa ajena, porque sólo puede venderse aquello del cual uno es propietario; sin embargo, desde el punto de vista jurídico, es posible.

Sobre el particular se ha escrito un libro muy interesante que analiza exhaustivamente este tema.

Al respecto, el Código Civil, le destina las siguientes normas:

- **El Artículo 1537º**, que establece que: El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambos saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470º, 1471º y 1472º, que se refieren a la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, que dicen:
 - **Artículo 1470.-** *Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.*
 - **Artículo 1471.-** *En cualquiera de los casos del artículo 1470, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero.*
 - **Artículo 1472.-** *Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.*

La venta del bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al comprador o cuando éste adquiera el bien, antes de la citación de la demanda, a tenor del artículo 1539º. En caso de que el bien sea parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos, así mismo los gastos, intereses, tributos y las mejoras.



- **Compraventa Ad Corpus**

Es cuando la voluntad de las partes sea vender y comprar la cosa tal como está, sin tener en cuenta las dimensiones que se encuentran registradas en sus títulos. La no coincidencia de las dimensiones no interesa y no altera el contrato; en consecuencia, no hay derecho a reclamar por parte del comprador ni del vendedor. La compraventa se ha hecho tal como es, en bloque. Esto se puede hacer porque en nuestra patria no existe una titulación bien llevada. Esta compraventa ad corpus, en bloque, es una figura usual en la compraventa inmobiliaria y está ubicada en el artículo 1577º del C.C. que dice: “Si el bien se vende fijando precio por todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aún cuando ésta indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional”.

Si no se dice que la compraventa es ad corpus o por extensión o cabida, se presume que ha sido ad corpus, según lo establecido por la doctrina.

Funciona la cláusula ad corpus, sólo en cuanto a la medida de la extensión, pero no en lo relativo a la naturaleza o calidad del objeto, en cuyo caso puede haber error o dolo.

- **Compraventa por Extensión o Cabida**

La figura contraria a la compraventa ad corpus, es la venta por extensión o cabida, también llamada sobre medida, en la cual hay derecho a reclamo. El comprador tiene derecho a reclamar, porque la extensión o cabida, ha sido condición esencial del contrato, puesto que ha querido comprar o vender sólo en determinado número de metros. Si hubiera mas o menos extensión hay derecho a reclamar por parte del comprador o vendedor. Para este efecto, debería agregarse en una cláusula del contrato, la expresión: “Quedando entendido que la compraventa es por extensión o cabida”.

Como hemos dicho anteriormente la venta por extensión o cabida da derecho a reclamo, mientras que la de ad corpus, no da ese derecho. Al respecto se presentan dos alternativas.



- a) Si la diferencia no excede de un décimo, es decir, que es mínimo el perjuicio y, por tanto, las consecuencias también son mínimas, hay derecho a reclamar hasta el 10% de diferencia, pero no se puede pedir la rescisión, que es un factor pernicioso en el contrato.
- b) En el caso de que la diferencia sea superior a décimo, la situación es más grave, y la legislación le da al comprador el derecho de reclamar la reparación según los artículos 1574^o y 1575^o del C.C. que dicen:
- **Artículo 1574.-** *En la compraventa de un bien con la indicación de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos.*
 - **Artículo 1575.-** *Si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión.*

3. El Precio

Como la compraventa es un contrato oneroso y bilateral, el precio es la contraprestación que corresponde al comprador. Tiene que estar ineludiblemente representado por el dinero, tal como lo establece el artículo 1529^o del C.C.

El precio tiene diferentes requisitos:

- a) **Debe tratarse de una suma de dinero.-** El precio necesariamente tiene que pagarse con dinero. Puede tratarse de una cosa mixta, ejem. Una persona para comprar una cosa quiere pagar el precio con alguna otra cosa y el saldo en dinero, entonces se abre una interrogante ¿Es compraventa o permuta?. La fórmula de solución está dada por el predominio de valores, consistentes en calificar el contrato por el mayor valor, si es más el dinero, será compraventa y si es mayor el valor del objeto, será permuta. Cuando por la naturaleza de la cosa no puede distinguirse cual es mayor, el valor del dinero o la cosa, llegamos a la conclusión de que es un contrato mixto, no es ni permuta ni compraventa, solamente tiene que



hablarse de un contrato innominado, mixto, con caracteres de ambos contratos.

b) Que sea verídico.- Es decir, que debe responder al valor real de la cosa.

Hay contratos de compraventa en los que el precio es demasiado bajísimo, con la finalidad de eludir al fisco. En este caso será una donación, aunque se ponga el membrete de compraventa.

c) Presenta diversos matices.- Puede ser:

- Al contado, cuando se paga el precio total en un solo acto, que se puede hacer en las compras de menor volumen y por quienes tienen recursos económicos suficientes.
- A plazos, sobre todo en las ventas de gran volumen, en las cuales el precio es pagadero en determinado lapso, principalmente en la venta de inmuebles y artefactos del hogar de elevado precio.
- El precio puede ser pagado por un tercero y no necesariamente por el comprador.

d) El precio debe ser cierto, determinado o determinable.- Es decir, tiene que haber una fórmula en virtud de la cual se llegue a fijar la cantidad de la compra venta. Si se compra un objeto expresando que se paga un precio, no se entendería. Debe haber completa inteligencia entre las partes sobre el monto del precio.

Hay diferentes maneras de determinar el precio, la más usual, es el acuerdo entre las partes, pero hay otros sistemas:

- **Determinación por Tercero.-** Es válida la venta, aunque no se hubiese convenido el precio, si se designa en el contrato a una persona para que lo determine, tal como lo establece el artículo 1544º del C.C., para cuyo efecto se aplicarán las reglas de los artículos 1407º y 1408º, que se refieren a que el tercero, para determinar el precio, debe proceder haciendo una apreciación de carácter equitativo y que la determinación librada a su arbitrio, no puede impugnarse, si no se prueba su mala fe. Eje,. Si se quiere vender brillantes, cuyas cualidades no conocen ni el vendedor ni el comprador, para cuyo efecto designan un experto a quien le otorgan mandato irrevocable, para que se señale un determinado precio.

En caso de que falte la determinación del precio y las partes no se ponen de acuerdo para sustituir al tercero, el contrato sería nulo.



- **Determinación por el Valor de Bolsa o Mercado.**- Cuando las empresas fijan su precio, en la Bolsa de Valores, en razón de diversas circunstancias (artículo 1545° del C.C.).
- **Precio Referido a Interés de Reajuste Automático.**- Según el artículo 1546°, concordante con el artículo 1235°, las partes pueden fijar el precio de tal modo que el monto en moneda nacional, sea referido a índices de reajuste automático que fije el Banco Central de Reserva del Perú, a otras monedas a mercancías, a fin de mantener dicho monto en valor constante.
- **Precio normalmente establecido por el Vendedor.**- Que se fija en los bienes que el vendedor vende habitualmente, cuando las partes no han determinado el precio ni han convenido el modo de determinarlo (artículo 1547° C.C.),
- **Precio de Remate.**- Que consiste en un acto de pública subasta donde la mayor oferta es la que determina el precio. Esta figura es muy peligrosa porque el vendedor puede enviar a un testaferro que infle y eleve el precio. El comprador tendría que pagar este precio, por lo que no es recomendable.

Finalmente, de conformidad con el artículo 1543°, la compraventa es nula, cuando la determinación del precio se deja a arbitrio de una de las partes y, de acuerdo al artículo 1548°, en la compraventa en que el precio se fija por peso, a falta de convenio, se entiende que se refiere al peso neto.

10. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y COMPRADOR

Es el tema central de la compraventa. Las obligaciones que emanan de un contrato, no tienen límites, en función de la libertad de contratación, salvo que sean ilícitas o atenten contra el orden público, la moral y las buenas costumbres.

Estas obligaciones no se refieren a las que emanan de los contratos, sino a las obligaciones legales que se imponen al vendedor y comprador.

Según el artículo 1364° del C.C., que se refiere a las Disposiciones Generales sobre los contratos “los gastos y tributos que origine la celebración de un



contrato se divide por igual entre las partes, salvo disposición legal o pacto distinto”.

De conformidad con el artículo 1530º, los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto en contrario.

Sucede muchas veces que en los contratos no se estableció quienes deben llevar la carga de los gastos e impuestos, entonces se aplican los artículos 1530º y 1364º, respectivamente.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

El vendedor puede tener un sin número de obligaciones convencionales, pero legalmente tiene las siguientes:

- 1. Perfeccionar la transferencia de la propiedad sobre la cosa materia del contrato.-** La obligación del vendedor es la de transmitir al comprador el dominio de la cosa (artículo 1549º del C.C.)
- 2. Entregar la cosa que vende en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios.-** Obligación incorporada al concepto mismo de la compraventa (artículo 1550º). La entrega de la cosa va implícita a la naturaleza de la compraventa. Si se trata de inmuebles, la entrega es simbólica, basta el simple consentimiento, porque la escritura pública no es requisito, y si se hace, es por seguridad, mientras que en los bienes muebles, es necesario la entrega material o tradición.

- **Entrega de la cosa**

Para disponer de la cosa que se adquiere, es necesario que el vendedor lo entregue.

De conformidad con los artículos 1550º y 1551º del C.C., el bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, así como sus accesorios y documentos relativos a la propiedad y al uso del bien vendido.

En cuanto al tiempo, también funciona el principio del *pacta sunt servanda*. Si el pacto dice dentro de 30 días, se debe entregar dentro de los 30 días. Si en el contrato no se dice nada acerca del tiempo de la entrega, aplicando el artículo 1552º, se entrega inmediatamente después de celebrado el contrato, sin solución de continuidad,



porque se supone que el comprador lo compra para disponerlo de inmediato. A falta de estipulación, el bien debe ser entregado en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato (artículo 1553º).

Hay que distinguir también la entrega de bienes inmuebles de la entrega de los bienes muebles.

La entrega del inmueble, es simbólica, se considera efectivizada desde que el comprador está en aptitud de utilizar el bien.

En cambio, en los inmuebles, la entrega se confunde con el contrato, porque en nuestro Código Civil se aplica la teoría alemana, según la compraventa de muebles, se perfecciona con la entrega de la cosa.

3. Garantizar la calidad y estado de la cosa que vende.- Si una persona compra es para servirse de la cosa y si tiene un vicio oculto, el vendedor responde por la calidad y estado del bien que se transmite, para cuyo efecto existe *la acción redhibitoria*.

La acción redhibitoria no es privativa de la compraventa, sino que funciona en todo contrato oneroso. Pero no basta la entrega, ni que la cosa no tenga vicio oculto, sino que conviene también que el vendedor tenga tranquilidad en el disfrute.

- **Garantía de la calidad y el estado de la cosa**

El vendedor no sólo está en la obligación de entregar la cosa, sino que el bien tiene que satisfacer los fines que justifican su adquisición, lo que ocurre solamente cuando responde a las exigencias del comprador. Si tiene algún vicio oculto, el comprador tiene dos facultades: resolución del contrato o rebaja del precio. Estas acciones son alternativas, se opta por una de ellas.

Esta garantía de saneamiento por vicio oculto o redhibitorio, desdoblada en la acción resolutoria y de rebaja de precio, se halla en el artículo 1503º del C.C. que dice: *“El transferente está obligado al saneamiento por los vicios ocultos existentes al momento de la transferencia”*. El artículo 1511º de C.C. que dice: *“El adquirente puede pedir, en razón del saneamiento a que está obligado el transferente, la resolución del contrato”* y el artículo 1513º que dice: *“El adquirente puede optar por pedir que se le pague lo que el bien vale de menos, por razón de vicio, en el momento de ejercerse la acción de pago, teniendo en cuenta la finalidad de su adquisición, sin perjuicio del derecho que contempla el artículo 1512º inc. 5”*, que se



refiere a la indemnización de daños y perjuicios, cuando el transferente haya incurrido en dolo o culpa respecto a la existencia de los vicios.

Esta garantía, se encuentra en todos los contratos onerosos donde hay transferencia de propiedad, uso o posesión. Por esta razón el Título XV de la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, se ocupa de manera general de las Obligaciones de Saneamiento.

El funcionamiento de las acciones resolutorias y de rebaja de precio o “*quantum minoris*”, está sujeto a un plazo determinado. La figura redhibitoria sólo puede ejercitarse en un plazo de 3 meses, si se trata de bienes inmuebles, según lo establece el artículo 1514 del C.C., pasados los cuales ya no hay derecho a reclamo. Dichos plazos se computan desde el momento de la recepción del bien.

¿Existe vicios ocultos en las ventas judiciales? La acción no tiene lugar cuando la venta es judicial, por tanto, sólo funciona en la compraventa convencional. No funciona en la venta judicial, porque ésta es forzosa, por mandato de la ley, por subasta pública, por ejecución, etc.

- **Elementos de los vicios ocultos**

Los elementos que entran en juego en los vicios ocultos son los siguientes:

a) Debe ser cierta de gravedad.- No existiría razón para que un comprador descubriendo un vicio oculto mínimo plantee un proceso. El Poder Judicial debe utilizarse en tanto que los intereses perjudicados sean de cierta gravedad y cuando ha habido una quiebra de intereses.

En todo caso, según el artículo 1515º, cuando se trata de vicios de poca importancia, el transparente puede ofrecer subsanarlos, si esto es posible. Si la oferta rechazada por el adquirente, éste puede intentar sólo la acción estimatoria, perdiendo la redhibitoria.

b) Que afecte bienes muebles o inmuebles transferidos a título oneroso (art. 1484º).

c) Que los vicios existan paralelamente o con anterioridad a la transmisión del dominio.- *El vendedor no responde por vicios que se presenten después de la transferencia, ya que cuando se entregó la cosa, ésta no tenía vicio oculto.*

d) Buena fe del comprador.- *No hay lugar a la garantía de saneamiento si el comprador actúa de mala fe o sabiendo que la*



cosa adolecía de vicio oculto, ya que sería contrario a la equidad y la justicia, y alguien reclamará conociendo el vicio de la cosa.

- *Esta garantía se presume, pues encuentra en la ley (arts. 1486º y 1503º). No es necesario poner en una cláusula del contrato. Es una garantía legal, sólo se pone por práctica. Para que no funcione, es necesario que en el contrato se exprese que el comprador renuncia a la acción redhibitoria y asume una situación aleatoria. Dicha renuncia al saneamiento, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1520º, es nula cuando el transparente actúa con dolo o culpa inexcusable respecto a la existencia de vicios del bien al momento de celebrarse el contrato o de pactarse la renuncia.*

4. Responsabilizarse por la evicción y el saneamiento.- El vendedor está obligado a proteger al comprador en la seguridad del derecho adquirido, en caso de que un tercero le disputase la cosa, alegando mayor derecho. Es deber del vendedor defender al comprador, cuando un tercero, que pretende tener mejor derecho, le disputase la cosa. El saneamiento es una consecuencia de la evicción y consiste en que si el tercero reivindica el bien, el vendedor restituye el precio, paga los intereses y daños y perjuicios (artículos 1503º y 1512º del C.C.). Esta garantía es para el comprador de buena fe, o sea, que ignora que compra una cosa con vicio oculto.

- **Elementos de la garantía de saneamiento por evicción**

Tenemos los siguientes elementos:

- a) Un pacto de enajenación de propiedad, uso o posesión de un bien mueble o inmueble, pero con la condición fundamental de ser una transferencia onerosa. Mal puede reclamar el donatario, pues no hubo rotura del equilibrio económico, al recibir el bien gratuitamente. El comprador ha pagado un precio y por lo tanto tienen derecho a esta garantía. En los actos gratuitos no es garantía de saneamiento.
- b) Tiene que haber una perturbación de derecho, en virtud de una resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia, porque si la perturbación es de hecho no procede (art. 1491º)
- c) la perturbación tiene que ser efectiva.- La simple amenaza no es una perturbación de derecho, ejem. Si el comprador recibe una carta notarial en que se anuncia la reivindicación. En cambio, en una acción judicial reivindicatoria que plantea un tercero que



pretende tener mejor derecho, si hay perturbación efectiva, en cuyo caso procede la evicción y el saneamiento.

- d) La perturbación debe ser anterior o coetánea a la materia de la evicción, porque si la perturbación de derecho es posterior a ella, no cabe la garantía de evicción y saneamiento. Si el comprador ha adquirido una cosa con todas las garantías de la ley, luego se presenta una tercera persona alegando mejor derecho, este comprador ya no tiene derecho a la garantía de evicción y saneamiento.
- Las consecuencias de la evicción y el saneamiento para el transparente frente al adquiriente, cuando se ha resuelto el contrato, según el artículo 1495º del C.C., son las siguientes:
 1. El saneamiento produce el efecto de devolver el valor del bien al momento de la evicción, tiene en cuenta la finalidad para la que fue adquirida.
 2. Pagar los intereses legales desde que se produjo la evicción.
 3. Puede suceder que el tercero reivindicante no sólo reclamé la cosa, sino también los frutos; entonces el comprador tendrá que devolver los frutos al verdadero propietario, según las circunstancias.
 4. El vendedor debe restituirle al comprador todos aquellos gastos que tuvo durante el proceso de evicción. La restitución de los gastos del proceso puede ser exigida al vencedor o al tercero reivindicante.
 5. Pagar los tributos y gastos del contrato que hayan sido de cargo del adquiriente.
 6. Las mejoras efectuadas por el comprador, sino son abonadas por el verdadero propietario, tiene que serlo por el vendedor.
 7. La indemnización de los daños y perjuicios, lógicamente si se ha producido y probado, y siempre que el transparente haya incurrido en dolo o culpa, respecto a la existencia de los vicios el momento de celebrar el contrato.

En el código civil, los daños son de tres clases:

1. **Daño material**, que es el daño de carácter económico, en sus dos formas de daño emergente y lucro cesante.
2. **Daño moral**, que es aquel que causa una angustia, dolor, un desasosiego de carácter psicológico.
3. **Daño a la persona**, desarrollado ampliamente por el Dr. Carlos Fernández Sessarego, que es aquel que frustra un proyecto de vida, libremente escogido, que supone un atentado directo contra la persona en sí misma.



Este daño están incoherentemente preceptuado en el artículo 1985º del Código Civil.

- **Casos en que no funciona la garantía de saneamiento por evicción.**
 1. *Cuando se renuncia, porque no es una regla de orden público. La supresión de esta garantía no se presume, tiene que constar de manera expresa en el contrato.*
 2. *Como sanción, frente circunstancias concretas, como en el caso de que comprador deba llamar al vendedor para que lo defienda de un tercero que pretende tener mejor derecho y no lo hace. ¿Cuándo debe llamarlo?, No lo dice la ley, es un defecto, pero se supone que debe ser dentro del periodo de contestación de la demanda. Si pasa este término y no se solicitará la intervención del vendedor, éste queda al margen de responsabilidad. La ley, supone que el silencio del comprador es porque no le interesa hacer efectiva la garantía de saneamiento por evicción ya que el vendedor debe salir a juicio en el momento oportuno, para poder defender en el proceso judicial que sea instaurado.*
 3. *Cuando el comprador, sin consentimiento del vendedor, somete la acción reivindicatoria al arbitraje y pierde, por haber disminuido las posibilidades de la defensa por parte del vendedor.*
 4. *Cuando el comprador actuó de mala fe, la misma que deberá ser aprobada por el vendedor.*
 5. *Si se transigió el proceso sin anuencia del transparente.*
 6. *Si al celebrar el contrato el comprador conocía que el bien era litigioso o ajeno.*
 7. *Por caducidad, siendo su plazo de un año a partir de la fecha en que se produjo la evicción.*

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Las obligaciones del comprador son las siguientes:

1. Pago del Precio

Es la primera obligación básica. Es la contraprestación del contrato de compraventa. Se trata de la obligación primaria que tiene el comprador de acuerdo a las pautas del contrato. Todo pacto, en líneas generales, es la ley entre las partes, en tanto que no afecte el interés público, no sea ilícito y no atente contra la moral y las buenas costumbres.



El pago del precio se puede pactar en distintas formas: pago en dinero, pago en dinero y parte en especie, a plazos, al contado, etc. De modo que el tiempo y lugar, depende de la voluntad contractual, porque el pacto es la ley entre las partes. En caso de silencio, viene la ley en auxilio, en calidad de regla supletoria y sólo funciona la norma legal imperativa, cuando el orden público está sobre el interés de las partes. El contrato es una ley privada, pero no por ello deja de ser ley. El régimen que fijan los contratos prevalece, mientras no sea contrario al orden público, ni sea ilícito, ni atente contra las buenas costumbres, como se ha dicho anteriormente. Por eso el **artículo 1558º del C.C.** dice: *"el comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados.*

A falta de convenio y salvo usos diversos, deben ser pagados al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega, se hará en el domicilio del comprador".

La resolución por falta de pago en el precio, tiene que ser declarada por los Tribunales de Justicia.

La sanción legal, cuando el comprador no paga el precio, está contemplada en el **artículo 1563º del C.C.** que dispone: *"la resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario.*

Alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga suyas, a título de indemnización, algunas de las armadas que haya recibido, aplicándose en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal".

Este derecho consagra el principio fundamental de que en todo contrato a título oneroso, en el cual se produce la resolución o la rescisión **por acción de uno de los sujetos**, el otro tiene la facultad de exigir el resarcimiento de su menoscabo patrimonial; por tanto, **el comprador no responde, cuando la resolución o rescisión se produce por caso fortuito o fuerza mayor.**

Cuando se rescinde el contrato de compra venta de muebles y hay un tercero adquirente de buena fe, el legislador resuelve en beneficio del nuevo comprador, según el **artículo 948º del C.C.** que establece que: *"Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúa de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal".*

En síntesis, tratándose de bienes muebles, quien recibe el bien de buena fe, habiéndolo adquirido de conformidad con el **artículo 1542º del C.C.**, es el



propietario, aunque el enajenante carezca de facultad para hacerlo salvo que tenga procedencia ilícita y no hayan sido adquiridos según la norma indicada.

a) Compraventa a Plazos

En una sociedad como la nuestra, en que la mayoría no pueden satisfacer de inmediato sus necesidades, el crédito es muy importante. Su función es de carácter vital en el engranaje social, es en cierto modo, la democratización de la compraventa, pues, la pone al alcance de todos los que no pueden hacerlo al contado.

Esta institución que pareciera responder a un estímulo de carácter humano, en realidad tiene un origen de carácter económico, basado en la competencia comercial. Los propios vendedores, desde muchos años atrás, se dieron cuenta que la mejor forma de atraer al comprador, es la venta a plazos, rodeando la de una serie de atractivos.

Una exageración de la compraventa a plazos, conduce a la inflación, es como un espejismo que engaña y agrava la economía familiar, porque personas de escasos recursos económicos, se comprometen demasiado y asumen obligaciones que perjudican su presupuesto familiar; por eso en un país como el nuestro, de grandes desigualdades económicas y de crisis, la compraventa a plazos exige mucha prudencia.

La venta a plazos, tiene su expresión tanto en la propiedad mueble como inmueble, especialmente urbana, y su importancia es igual en ambos casos. La venta a plazos de inmuebles, permite satisfacer la necesidad básica de la vivienda, aunque produciendo ganancias exageradas a algunas empresas inmobiliarias. Es más importante que la compraventa a plazos de bienes muebles, porque en este caso, se hace operaciones con objetos que, muchas veces, son suntuarios y de poca utilidad.

b) Venta a plazos de bienes inmuebles en el Código Civil

El primer problema que se plantea es el de la transferencia de la propiedad se concretan a la siguiente pregunta: ¿Cuándo una persona adquiere un inmueble a plazos adquiere el dominio? La respuesta es sí. Es falso que sea necesario el pago de la última cuota para que se produzca la transferencia. La transferencia de bienes inmuebles, se produce en el instante en que las partes convienen. En ningún momento, el pago del precio, es una condición existencial para la traslación de



dominio, salvo que se haya pactado la compra-venta con reserva de propiedad, de conformidad con el **artículo 1583º . y ss.** del C.C.

Este fenómeno de la transferencia ha producido el siguiente problema para el vendedor: mientras que de un lado la transferencia de dominio se ha producido; por otro, el pago del precio se ha aplazado y esta postergación ha creado un riesgo para el vendedor, que transmite la propiedad, pero no recibe de inmediato el precio.

Este concepto de riesgo, ha sido tratado por el legislador en la venta de bienes muebles e inmuebles. En los inmuebles, en la institución de la hipoteca legal, que constituye un gravamen en operaciones de compraventa a crédito, tal como lo establece el **artículo 1118º del C.C.** que dice: "*Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes: 1) La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero. 2) la del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle. 3) la de los inmuebles adquiridos en una partición con obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios*".

De conformidad con el artículo 1119º, la hipoteca legal, es un derecho que puede utilizarse en cualquier momento, pero hay que constituirlo, porque si no se dice nada, no produce efecto, ya que la hipoteca no se presume. El vendedor tiene que poner una cláusula expresa en el contrato, que se inscribirá en los registros públicos.

En los muebles la garantía esta en el Registro Fiscal de Venta a Plazos.

La compraventa de bienes a crédito, está sujeto en cuanto a su resolución a los artículos 1561º y 1562º del Código Civil.

Señala el artículo 1561º, que en caso de la compraventa a plazos, puede pedirse la resolución, si el comprador deja de pagar hasta tres cuotas. Es una norma subsidiaria a la del contrato entre las partes en el que puede señalarse un número diferente. Cuando la ley dice tres cuotas, lo hace en silencio de las partes, porque este artículo 1561º, no es de carácter público. Por otro lado puede exigirse el pago judicialmente. Una vía excluye a la otra.

El artículo 1562º, establece que el vendedor no tiene derecho a la resolución del contrato, sino a cobrar el crédito, si el comprador pagó



más de la mitad del precio. Es nulo todo pacto en contrario. La razón que ha tenido legislador para dictar esta norma, es evitar la resolución, que es un factor perturbador de la paz social. No desea la resolución cuando la responsabilidad del comprador es menor, porque ya ha pagado una parte importante del precio y el vendedor ha cobrado un volumen considerable. En este caso, el acreedor tiene derecho sólo a cobrar el crédito.

Hay una fórmula que se utiliza en la compraventa de bienes muebles e inmuebles, llamada la reserva de dominio. Se ha escrito mucho sobre este particular, se ha dicho, que es un concepto contradictorio, porque la compraventa, es esencialmente traslativa de dominio y por tanto, no debe aceptarse la reserva del mismo; pero ella es posible, solamente dejando suspendido el dominio, hasta una circunstancia determinada, ya que no se elimina el desplazamiento del bien, objeto del contrato.

c) Venta a plazos de bienes muebles

EL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS es una garantía estatal destinada a proteger el crédito que da el vendedor al comprador de bienes muebles que tenga un número, marca o seña que lo pueda individualizar, de modo que prevalezca ante cualquier litigio judicial. Los que adquieren objetos inscritos en el Registro, no pueden efectuar ninguna operación sobre estos bienes sin acompañar un certificado del Registro Fiscal de V.a P., en que conste que a cancelado, bajo sanción de nulidad. El legislador quiere que el vendedor esté protegido por el Registro, en presencia de un conflicto legal, el derecho del vendedor sea intangible, porque no existiendo esta institución, los vendedores estarían a merced del comprador.

Al respecto, el artículo 1566^o del C.C., establece que los contratos de compraventa a plazos de bienes muebles inscritos en el Registro correspondiente, se rigen por la ley de la materia, y esa, es la ley N^o 6565.

Para restablecer el equilibrio económico roto por el impago de más de tres cuotas, el vendedor tiene la facultad de recuperar el bien en el lugar donde se encuentre y de quien lo posee, previo proceso administrativo, para hacerse pago, después de su venta en pública subasta, o en caso contrario, con el dinero que abone el comprador, más los gastos e intereses, hasta antes del remate.



Una condición básica establecido por el artículo 11º de la ley 6565, es que el vendedor inscribe el contrato de compra-venta en el Registro Fiscal, antes de entregar el bien, porque si no lo hace, el comprador puede invocar el artículo 948º del C.C. Este reclamo debe hacerse dentro de los 10 días posteriores de celebrado el contrato, caso contrario, el comprador, no tendrá ningún derecho.

2. Recepción de la cosa comprada

Esta obligación está contemplada por el artículo 1565º del C.C. que dice: "*el comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato o en el que señalen los usos.*"

A falta de plazo convenido o de usos diversos, el comprador debe recibir el bien en el momento de la celebración del contrato".

Esta es una obligación muy importante, porque la no recepción de la cosa puede ocasionar una serie de graves problemas jurídicos, por ejemplo, en el riesgo de la pérdida o deterioro bien. Si el comprador no quiere recibir el vienes sin motivo justificado, el vendedor debe consignarlo para liberarse de todo riesgo.

Esta obligación tiene su antecedente en el Código de Napoleón, en el que está expresamente establecida; pero además, como se ha dicho anteriormente, cuando se refiere a la compraventa de los bienes muebles, y no ha habido recepción, el contrato queda resuelto de pleno derecho, a tenor del artículo 1564º del Código Civil.

Esta recepción es importante para determinar la responsabilidad por la pérdida o deterioro de la cosa.

11. PACTOS QUE PUEDEN INTEGRAR LA COMPRAVENTA

La compraventa, tiene una expresión amplia y liberal; existen, sin embargo, pactos que la sujetan a determinados requisitos y restringen su liberalidad.

Hay dos clases de pactos limitativos que pueden funcionar en la compraventa.

1. **Los pactos nominados.**- Que son aquellos que están armados en el Código Civil, éstos son:
 - a) De compraventa con reserva de propiedad; y
 - b) De retroventa.
2. **Los pactos innominados.**- No legislados por el Código Civil, ejemplo, el contrato con cláusula de arrepentimiento, la compraventa a satisfacción personal del comprador y multitud de pactos amparados en



el principio de la autonomía contractual, siempre que sean lícitos, con excepción de los pactos de mejor comprador y de preferencia, y han sido declarados nulos por el artículo 1582º del C.C. que dice: "*puede integrar la compraventa cualquier pacto lícito, con excepción de los siguientes, que son nulos:*

- 1) *el pacto de mejor comprador, en virtud del cual puede rescindirse la compraventa por convenirse que, si hubiera quien de más por el bien, lo devolverá el comprador.*
- 2) *El pacto de preferencia, en virtud del cual se impone al vendedor la obligación de ofrecer el bien al comprador por el tanto que otro proponga, cuando pretenda enajenarlo".*

Se ha establecido solamente reglas generales sobre los pactos nominados, sin tener en cuenta que hay una multitud de pactos limitativos innominados, que a veces dificultan la circulación económica.

El Código se refiere a los pactos nominados:

- **Pacto de Compraventa Con Reserva De Propiedad:** es aquel en el que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque bien haya sido entregado al comprador.

Este pacto entre legislado en el artículo 1583º del C.C., que además de lo anteriormente expuesto, establece que comprador asume el riesgo de la pérdida o deterioro del bien, desde el momento de la entrega. Igualmente, el comprador adquiere automáticamente el derecho de propiedad del bien con el pago del precio convenido.

De otro lado a tenor del artículo 1584º C.C., la reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo, y si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros, siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

- **Pacto de Retroventa:** legislado por el artículo 1586º del C.C., que dice: "*por la retroventa el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial*".



El pacto de retroventa, en la doctrina se llama retracto convencional o facultad de conservar la cosa vendida. Debe ser establecido expresamente en el contrato.

Este pacto trata de que el comprador recupere el bien que vendió de urgencia, dentro del tiempo y las condiciones establecidas por la ley, que según el artículo 1588^o es de dos años, tratándose de inmuebles y de un año, en el caso de muebles, salvo que las partes estipulen un plazo menor, computados a partir de la celebración de la compraventa.

En caso de que las partes hayan pactado un plazo mayor o lo hayan prorrogado, se considerará reducido al plazo legal.

Por otra parte, el comprador tiene derecho a retener el bien hasta que el vendedor se reembolse las mejoras necesarias y útiles.

El pacto de retroventa, a tenor de lo dispuesto por el artículo 1591^o, es oponible a terceros, cuando aparece inscrito en el registro correspondiente (Registro de la Propiedad Inmueble).

La retroventa dificulta la circulación de la riqueza, porque la compraventa queda bajo una condición resolutoria. A nadie le va a ser posible comprar un bien con este pacto, porque hay una condición resolutoria a favor del vendedor, que no consolida la propiedad adquirida.

12. RETRACTO O SUBROGACIÓN LEGAL

A tenor del **artículo 1592^o del C.C.**, el derecho de retracto, es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.

El retrayente debe reembolsar el adquirente, el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados.

El retracto constituye una restricción a la libre contratación y obedece a razones de orden público.

Mediante el retracto las personas llamadas por ley, y sólo ellas, tienen derecho a sustituirse en la persona del comprador.

El retracto es una institución de orden legal, funciona en los casos que señala el artículo 1599^o del Código Civil.



Respecto al retracto, hay sostenedores e impugnadores. Los sostenedores, afirman que consolida la unidad de la propiedad, que se traduce en beneficio de la familia. Por otro lado, los impugnadores, sostiene que es una institución retrógrada, conservadora, que ya ha sido superada, porque la propiedad se puede disponer libremente.

Entre los defensores y los impugnadores, hay como siempre, la tercera posición, que aceptaban sus ventajas, pero que lo circunscribe en el tiempo, el espacio y la ley, que es la de nuestro Código Civil.

Características del retracto

Son las siguientes:

- 1) Es de orden legal.-** En el artículo 1599° del C.C. que tiene 6 incisos, está señalado los casos específicos de retracto. Este artículo es restrictivo, por lo que no procede interpretación analógica.
- 2) Tiene limitaciones en el espacio y en el tiempo.-** Funciona solamente con respecto a la dación en pago o en la venta de bienes muebles inscritos o de inmuebles (artículos 1593° - 1594° de C.C.)

El plazo para ejercitar el derecho de retracto es de 30 días, contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho o del aviso inserto en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar de la situación de los bienes, y si la persona que goza de este derecho conoce la transferencia por un medio distinto que los anteriores, dicho plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento, según lo establece los artículos 1596° y 1597°.

"Artículo 1596.- *El derecho de retracto debe ejercerse dentro del plazo de treinta días contados a partir de la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de este derecho.*

Quando su domicilio no sea conocido ni conocible, puede hacerse la comunicación mediante publicaciones en el diario encargado de los avisos judiciales y en otro de mayor circulación de la localidad, por tres veces con intervalo de cinco días entre cada aviso. En este caso, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la última publicación."

"Artículo 1597.- *Si el retrayente conoce la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596, el plazo se cuenta a partir de la fecha de tal conocimiento. Para este caso, la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia."*



- 3) **El llamado por ley tiene que ser notificado para que pueda ejercitar su derecho.-** El artículo 1596º C.C. establece que la notificación al posible retrayente debe ser judicial; pero el artículo 1597º prescribe que el retrayente puede tener conocimiento de la transferencia por un medio distinto.
- 4) **Su carácter personalísimo.-** Con la finalidad evidente de limitar sus efectos, se le da un carácter personalísimo en el Código Civil, ya que el derecho de retracto, de conformidad con el artículo 1595º, es irrenunciable e intransmisible por acto entre vivos.



MODELOS DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA

Contrato de Compraventa de Inmueble

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la cual conste la Compraventa que celebran en la parte..... con RUC N°, con domicilio en, debidamente representada por su Gerente General, señor según comprobante que se insertará que, de aquí en adelante, se denominará "EL VENDEDOR", y, de la otra parte con RUC N° representada por su Gerente General, señor, ha autorizado según comprobante que se insertará, con domicilio en, y que de aquí en lo sucesivo, se denominará "EL COMPRADOR", de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: El vendedor es propietario del inmueble ubicado en el Distrito de, Procinvia y Departamento de Lima, que tiene un área superficial de metros cuadrados, encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perlimétricas:

- Por el frente, con la calle con metros lineales;
- Por la derecha, entrando con el Lote N° con metros lineales;
- Por la izquierda, entrando con el Lote N° con metros lineales; y
- Por el fondo, entrando con el Lote N° con metros lineales.

El dominio fue adquirido de su anterior propietario conforme consta en la Escritura Pública de Compraventa otorgada el corrian inscrito en el asiento de la Ficha N° del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO: Por el presente contrato, EL VENDEDOR dá en venta a EL COMPRADOR el inmueble descrito en la cláusula primera, incluyendo en la venta, la fábrica construida sobre él, así como sus aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres; entradas y salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, sin reserva ni limitación alguna.



TERCERO: el precio pactado de común acuerdo entre ambas partes es de que EL COMPRADOR pagará al VENDEDOR en la siguiente forma:

- a), a la firma de la presente minuta sin más comprobante que las firmas de los contratantes; y
- b), que representa el saldo del precio de compraventa que será abonado en el plazo máximo de días contados a partir de la fecha de suscrita la minuta que origina la presente compraventa.

CUARTO: Los contratantes declaran que la venta es ad-corporis, y por tanto entre el precio pactado y el valor real del inmueble existe justa equivalencia y que si hubiera diferencia de más o de menos que no se advierte, se hace de ella mutua gracia y recíproca donación.

QUINTO: EL VENDEDOR declara que sobre el inmueble materia de esta venta no pesa ninguna clase de gravámenes, hipotecas, cargas o embargos, ni ninguna clase de medidas judiciales extrajudiciales que en forma alguna el límite o restrinjan su dominio o libre disposición, obligándose no obstante al saneamiento por evicción conforme a ley.

SEXTO: EL VENDEDOR deja constancia que no adeuda suma alguna por concepto de tributos, arbitrios municipales, gabelas, servicio de agua, suministro de energía eléctrica, así como del Impuesto al Valor de Patrimonio Predial, en la fecha de la firma de la presente minuta.

SÉTIMO: Es garantía del saldo adeudado, señalado en el inciso b) de la Cláusula Tercera, EL COMPRADOR constituye hipoteca a favor de EL VENDEDOR, sobre el inmueble que adquiere por el presente contrato.

OCTAVO: Los gastos notariales y registrales que origine la presente compraventa, serán asumidos y sufragados por EL COMPRADOR.

NOVENO: VENDEDOR y COMPRADOR deja constancia de sus domicilios son aquellos que aparecen en la introducción del presente contrato, renunciando expresamente al fuero de sus domicilios y sometiéndose a la competencia de los Jueces y Tribunales de Lima, por lo que cualquier comunicación con notificación se tendrá por bien hecha.

En el supuesto caso que alguna de las partes varíe su domicilio, deberá notificar a la otra por escrito el referido cambio, determinando, de esta manera, el nuevo domicilio, sin que éste se encuentre fuera de la ciudad de Lima.

Agregue usted, Señor Notario, las demás cláusulas de ley, eleve la presente minuta a Escritura Pública y pasen los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, para su inscripción.



Lima, de de 20.....

Contrato de Compraventa de Bien Mueble

En..... a de de entre , con DNI N° , con domicilio en y con DNI N° , con domicilio en , se conviene y acuerda que:

PRIMERO: El señor en adelante EL VENDEDOR, vende y transfiere a en adelante EL COMPRADOR, el siguiente bien inmueble: , que responde a la siguiente descripción: , se encuentra en y se entrega en el siguiente estado..... EL COMPRADOR, dicho bien en compra para sí y la recibe a conformidad del VENDEDOR en las condiciones de estado y calidad ya descritas.

SEGUNDO: El precio de esta compraventa se fija en la suma de NUEVOS SOLES (S/.), pagaderos de la siguiente forma: , que las partes aceptan expresamente, y se dan recíprocamente recibo al suscribir este contrato.

TERCERO: EL VENDEDOR declara estar en disposición de bien que vende y hacen saber, bajo las responsabilidades legales, que no pesa sobre bien, medida cautelar alguna, embargo, gravamen, etc.

se firman dos (2) ejemplares de igual tenor y al mismo efecto y cada parte recibe el suyo de conformidad en este acto.



CONCLUSIONES

Resulta de gran importancia para los estudiosos de las Ciencias Jurídicas el conocer de manera completa y profunda todo lo relativo a los contratos de Compraventa, ya que, este posee una gran importancia entre los contratos de su clase, porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

Es por tanto, que ellos constituyen la base de toda una gama de actuaciones jurídicas que se presenta en la práctica y en el que hacer jurídico del abogado, porque los tribunales civiles están repletos de decisiones fundamentadas ya en el cumplimiento de contrato, ejecución de contratos, violación de contratos, nulidades de actos de ventas, radiaciones de hipotecas.

El contrato comienza formarse a partir de una oferta. La oferta debe de ser una propuesta específica indicando la mercadería, la cantidad y el precio. Debe de estar dirigida a persona determinada. La oferta puede ser retirada, revocada o rechazada; en este último caso se extingue la oferta.

En cuanto a la forma de contrato, no es necesario que sea por escrito, ni esta sujeto a requisito de forma.



BIBLIOGRAFÍA

- DERECHO DE LOS CONTRATOS
Manuel Miranda Canales
Ediciones Jurídicas (Segunda edición)
- EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984
Max Arias-Schreiber Pezet
Gaceta Jurídica Tercera Edición Noviembre del 2000
- ESTUDIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA
Manuel De La Puente y Lavalle
Gaceta Jurídica Primera Edición 1999
- CODIGO CIVIL PERUANO (Decreto Legislativo N° 295)
Jurista Editores 2014



INDICE

LA COMPRAVENTA

INTRODUCCIÓN	2
DEFINICIÓN	3
ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	3
FUNCIÓN ECONÓMICA Y JURÍDICA	3
DIFERENCIA CON OTROS CONTRATOS	4
CARÁCTERES JURÍDICOS DE LA COMPRAVENTA	4
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN LA COMPRAVENTA	5
TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE POR COMPRAVENTA	6
TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE COSAS MUEBLES POR COMPRAVENTA	8
ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA COMPRAVENTA.....	11
OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y COMPRADOR	18
OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	19
OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.....	24
PACTOS QUE PUEDEN INTEGRAR LA COMPRAVENTA.....	29
RETRACTO O SUBROGACIÓN LEGAL	31
MODELOS DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA.....	34
CONCLUSIONES	37
BIBLIOGRAFÍA.....	38