



COMPRAVENTA

Compraventa

GENERALIDADES

GENERALIDADES

- ✘ Desde el punto de vista social, económico y humano es el más importante de los contratos.
- ✘ Instrumento idóneo para la adquisición de la propiedad.
- ✘ El sustento económico de la compraventa es la circulación de bienes. La compraventa es el principal vehículo de tal circulación (70% de los actos de circulación de bienes) y de la satisfacción de las más variadas necesidades.
- ✘ Acto de comercio por excelencia.
- ✘ Recurso más efectivo y fácil de recaudación de impuestos.
- ✘ Históricamente coincide con la aparición de la moneda, reemplazando en gran medida al trueque.
- ✘ En una primera etapa del Derecho Romano, la compraventa no significaba la transferencia de la propiedad, ésta se materializaba mediante la concreción de formalidades:

GENERALIDADES

- × Formalidades para la transmisión de la propiedad (D. Romano):
 - a) **Mancipatio.**- Acto formal celebrado en presencia de 5 testigos como mínimo. En una balanza (*libri pens*) se pesaba de un lado un objeto que representaba el bien materia de contrato, y del otro un pedazo de cobre, el cual simbolizaba el pago. Debían pronunciarse formulas rituales a fin de que se entendiese materializada la adquisición.
 - b) **In Jure Cessio.**- Acto formal celebrado en presencia del Pretor. Implicaba una reivindicación simulada, en la que el adquiriente alegaba la propiedad del bien ante el Pretor y el enajenante se allanaba a ello.
 - c) **Traditio.**- Entrega física del bien que se enajenaba. Se daba de común acuerdo entre el que lo entregaba (*tradens*) y el que lo recibía accipiens.

GENERALIDADES

- ✘ A partir del siglo XVIII, mediante el contrato de compraventa, se confiere al comprador, no sólo el título o acreencia, sino también el dominio de la cosa vendida. Esta evolución de la compraventa se consolidó a través de los juristas que redactaron el Código Civil Francés, quienes propugnaron “*la unidad del contrato*”, aduciendo que la propiedad se transmite por la vía consensual, que la compraventa se perfecciona entre las partes y la propiedad se adquiere por el comprador desde que hay acuerdo sobre la cosa y el precio.
- ✘ El Código Civil de 1984, adopta una posición mixta. Oscila entre la tradición o entrega y la consensualidad, según se refiera a la compraventa de bienes muebles o inmuebles. En el primer caso (compraventa de bienes muebles), la transferencia se efectúa por tradición a su acreedor. En el segundo caso (compraventa de bienes inmuebles) la transferencia se lleva a cabo aplicando la regla de la consensualidad (Artículo 949° del Código Civil: “la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de el, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”).

Compraventa

DEFINICIÓN

DEFINICIÓN

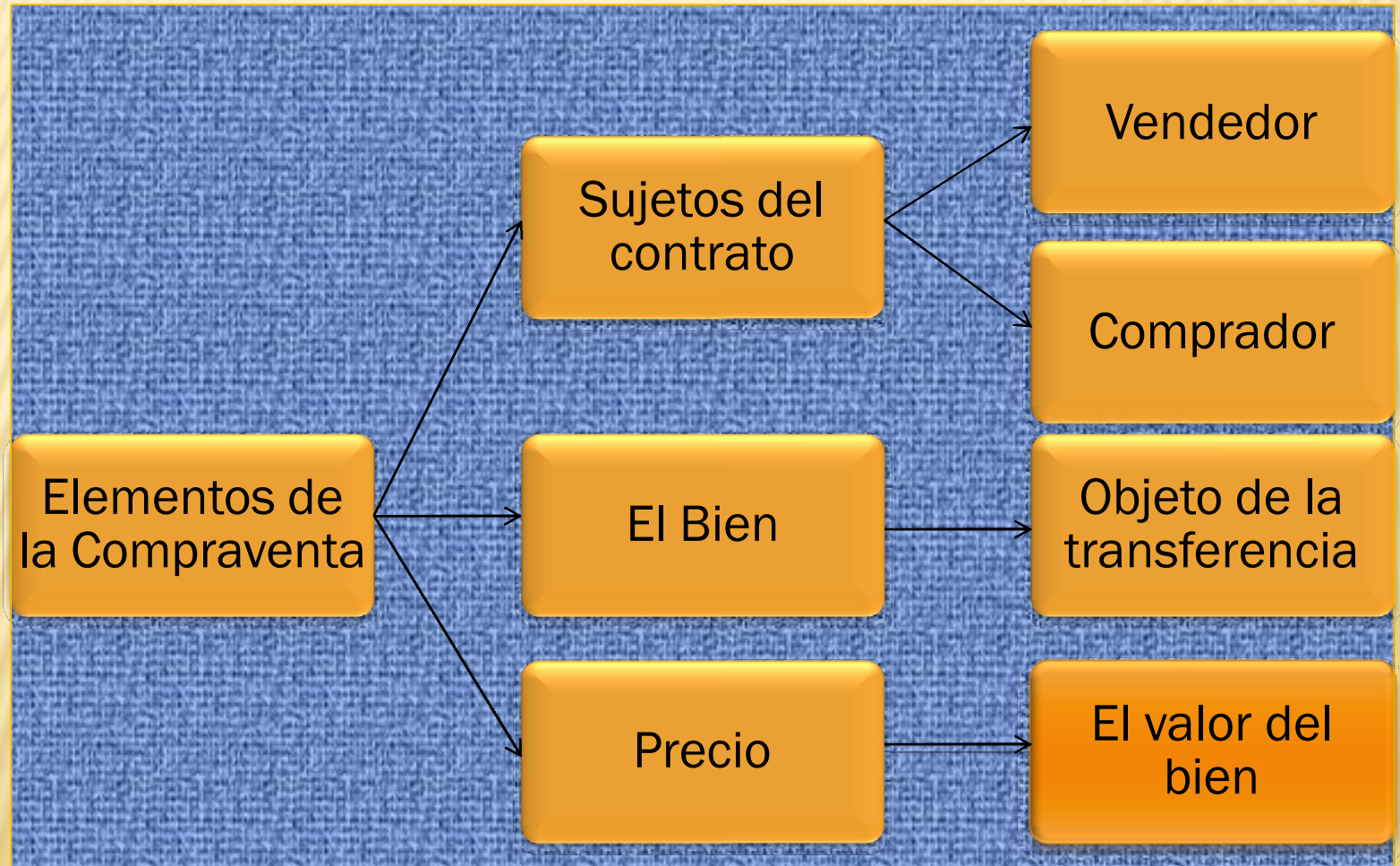
- ✘ Artículo 1529 C.C.: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”.
- ✘ Existencia de una obligación de dar que asume el vendedor y que se traduce, al ser ejecutada, en la transferencia de propiedad del bien.
- ✘ Contraprestación representada por el pago del precio en dinero. Prestación de dar.
- ✘ El contrato no se confunde con la traslación de dominio, nada impide que esta se produzca en un momento distinto (por ejemplo en la tradición posterior del bien mueble o la compraventa con reserva de propiedad).

Compraventa

ELEMENTOS


ELEMENTOS

ELEMENTOS



OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR



Entrega de la
cosa

Garantía de
la calidad y
estado de la
cosa

Garantía de
saneamiento
por evicción

Doctrinariamente

OBLIGACIONES DEL VENDEDEDOR

Perfeccionar la transferencia del bien

- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien (Art. 1549 C.C.)

Estado del bien

- El bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios (Art. 1550 C.C.)

Entrega de documentos y títulos

- El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto (Art. 1551 C.C.)

Entrega inmediata

- El bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo la demora resultante de la naturaleza o pacto distinto (Art. 1552 C.C.)

OBLIGACIONES DEL VENDEADOR

Lugar de la entrega

- A falta de estipulación, en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato. Si el bien fuera incierto, en el domicilio del vendedor (Art. 1553 C.C.)

Demora en la entrega del bien

- El vendedor responde por los frutos del bien, en caso de ser culpable de la demora en su entrega. Si no hay culpa, responde sólo por los frutos percibidos (Art. 1554 C.C.)

Resolución por falta de entrega

- Si se resuelve la compraventa por falta de entrega, el vendedor debe reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato pagados, e indemnizarle (Art. 1556 C.C.)

Demora de la entrega en C-V a plazos

- Demorada la entrega del bien por el vendedor en un contrato cuyo precio debe pagarse a plazos, estos se prorrogan por el tiempo de la demora (Art. 1557 C.C.)

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Pagar el precio (1558°)

- En el momento, manera y lugar pactados
- A falta de convenio, al contado, en el momento y lugar de la entrega del bien
- En su defecto, en el domicilio del comprador

Recibir el bien (1565°)

- En el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos
- A falta de plazo o usos, en el momento de la celebración del contrato

PAGO DEL SALDO DEL PRECIO (1559°)

Si se ha pagado parte del precio y no se estipuló plazos para la cancelación del saldo

El vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el art. 1429 C.C.

Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato

INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO POR ARMADAS (1561°)

Si el precio debe pagarse por armadas y el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no....

El vendedor puede pedir la resolución del contrato, o

Puede exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes.

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA (1562°) (TRES.)

Puede convenirse que el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio.

En tal caso, el vendedor solo podrá optar por exigir el pago del saldo.

(Modificatoria efectuada por la Ley 27420 del 07.02.01)

EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO (1563°)

En caso se resuelva el contrato por incumplimiento del comprador

El vendedor recuperará el bien vendido y deberá devolver la parte del precio recibido.

El comprador deberá pagar al vendedor una compensación equitativa por el uso del bien

El comprador deberá indemnizar al vendedor los daños y perjuicios que se hubieran ocasionado

Puede convenirse que el vendedor haga suyas, como indemnización, algunas armadas pagadas (Cláusula penal)

RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA EN BIENES MUEBLES NO ENTREGADOS (1564°)

En el caso de la C-V de un bien mueble aún no entregado al comprador, si éste no paga el precio, en todo o en parte, ni otorga la garantía pactada...

El vendedor puede disponer del bien

El contrato queda resuelto de pleno derecho

EL BIEN MATERIA DE LA VENTA

- ✘ Pueden ser materia de venta los **bienes corporales o incorporales** (derechos personales, intelectuales y universales). La venta de bienes incorporales se denomina cesión de derechos.
- ✘ Al momento de perfeccionarse la compraventa, la cosa debe tener **existencia actual, o al menos eventual, ser determinada o determinable, y ser comercial.**
- ✘ El bien es comerciable cuando está en el **tráfico económico** (si es cosa útil y escasa o que implique trabajo humano) y **jurídico** (si es útil y apropiable).
- ✘ Una cosa con tales características es susceptible de **valorizarse en dinero y de negociarse por actos inter vivos.**

EL BIEN MATERIA DE LA VENTA

Artículo 1532 C.C. Pueden venderse bienes:

- ✘ Existentes (ciertos)
- ✘ Que puedan existir (incierto - bien futuro)
- ✘ Determinados o determinables (identificables)
- ✘ Cuya enajenación no esté prohibida por la ley

- ✘ Bienes ajenos, gravados, embargados o sujetos a litigio (Art. 1409 C.C.)

VENTA DE BIEN FUTURO

VENTA DE BIEN FUTURO

Venta de esperanza incierta

- *Emptio spei*
- Venta futura de bienes, en forma aleatoria.
- El comprador ejecutará su prestación sin saberse si lo hará el vendedor.
- El comprador pagará el precio llegue o no llegue a existir el bien.

Venta de la cosa esperada

- *Emptio Rei Speratae*
- Es una venta condicional
- El contrato tiene una condición suspensiva: que el bien llegue a existir produciendo desde ese momento todos sus efectos.
- El comprador pagará íntegramente el precio cualquiera sea la cantidad o calidad del bien futuro si asume dicho riesgo

BIENES MUEBLES NO REIVINDICABLES

BIENES MUEBLES NO REIVINDICABLES

Bien mueble
adquirido en
tienda o
lugar público



Amparado
por factura
o póliza del
vendedor



Bien mueble
no
reivindicable

Art. 1542 C.C.

Compraventa

PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

TRANSFERENCIA Y ENTREGA DEL BIEN

Bienes muebles

- La transferencia de propiedad se da con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal distinta (Art. 947° C.C.)

Bienes inmuebles

- La sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (Art. 949° C.C.)

Compraventa

EL PRECIO

EL PAGO DEL PRECIO

EL PAGO DEL PRECIO

- ✘ El precio constituye la contraprestación que corresponde al comprador.
- ✘ Tiene que estar ineludiblemente representado por el dinero.
- ✘ Artículo 1529 C.C.: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”.

REQUISITOS DEL PRECIO

REQUISITOS DEL PRECIO

En dinero

- El precio necesariamente debe pagarse en dinero.
- Moneda nacional o extranjera. Títulos valores.

Verídico o real

- Que pueda ser exigido
- No ficticio ni irrisorio, debe responder al valor real de la cosa

Cierto

- Determinado o determinable. Se debe convenir una formula en virtud de la cual se llegue a fijar el precio de la compraventa

FORMAS DE DETERMINAR EL PRECIO

Por un tercero

- Apreciación equitativa
- Mero arbitrio. (Art. 1544° C.C.)

Por la bolsa o el mercado

- Precio vigente en determinado lugar y día
- Art. 1545° C.C.

Reajuste automático del precio

- Mantener el valor constante del precio al referirlo a índices de reajuste fijados por el BCR. Art. 1546° C.C.

Precio del día o corriente

- Venta habitual, a falta de determinación, lo fija el vendedor. Art. 1547° C.C.

Compraventa por peso

- A falta de convenio se entiende que se refiere al peso neto. Art. 1548° C.C.

NULIDAD DEL PRECIO

- ✘ La compraventa es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes (Art. 1543° C.C.)
- ✘ No existiría concierto de voluntades.



Compraventa

CARACTERÍSTICAS

CARACTERÍSTICAS

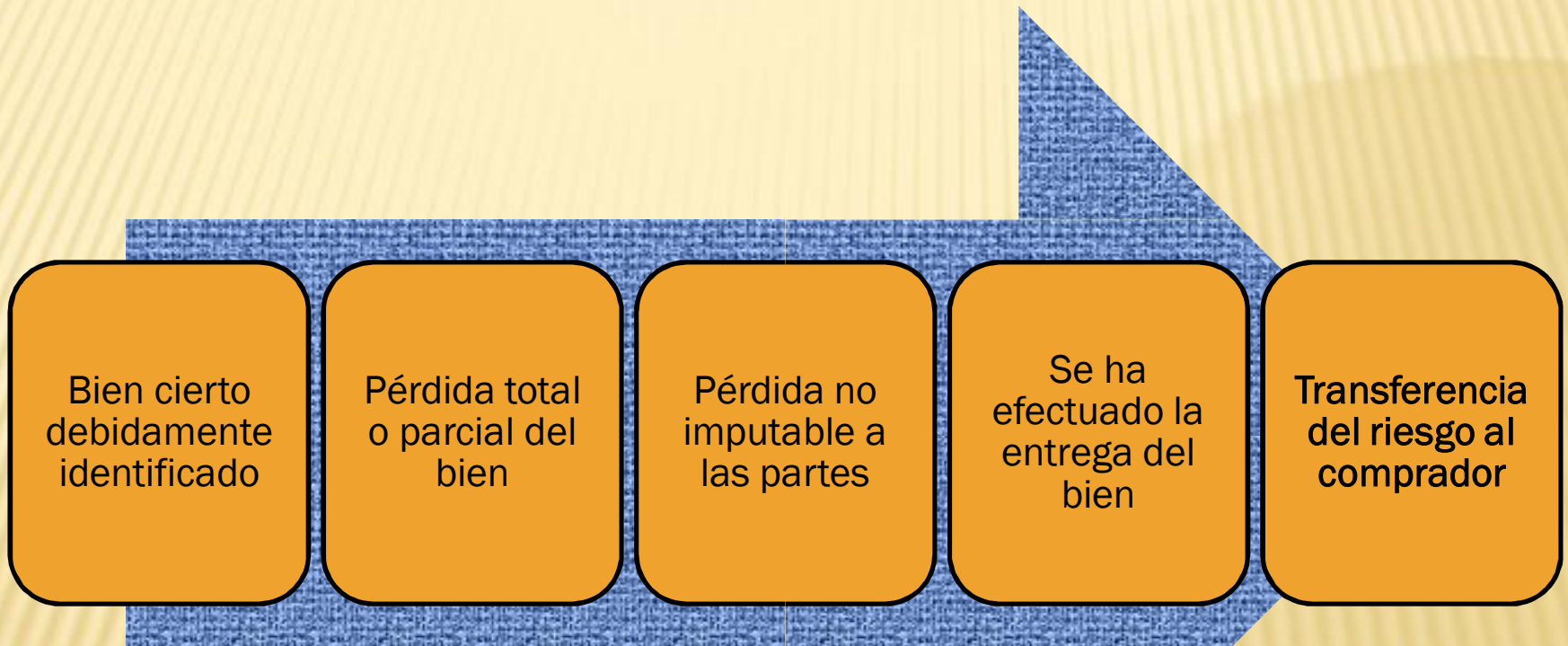
- Autónomo o principal
- Contrato obligacional y no traslativo de dominio
- Prestaciones recíprocas
- Oneroso, existe enriquecimiento y empobrecimiento correlativos
- Conmutativo
- Consensual
- Típico

Compraventa

TRANSFERENCIA DEL RIESGO

TRANSFERENCIA DEL RIESGO

TRANSFERENCIA DEL RIESGO



Art. 1567.- El riesgo de pérdida de bienes ciertos, no imputable a los contratantes, pasa al comprador en el momento de su entrega.

ARTS. 1568°, 1569° Y 1570° C.C.

Transferencia del riesgo al comprador

El riesgo pasa al comprador aún antes de la entrega del bien si, encontrándose a su disposición, no lo recibe en el momento acordado

Igualmente en la C-V de bienes por peso, número o medida si, estando a su disposición, el comprador no concurre a pesarlos, medirlos o contarlos en el momento acordado

En el momento de su expedición, si a su pedido el vendedor expide el bien a lugar distinto a aquél en que debía ser entregado

Compraventa

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

- 1.- Compraventa a Satisfacción.
- 2.- Compraventa a Prueba.
- 3.- Compraventa Sobre Muestra.
- 4.- Compraventa por Extensión o Cabida.
- 5.- Compraventa Ad Corpus o en Bloque.
- 6.- Compraventa Sobre Documentos.

COMPRAVENTA A SATISFACCIÓN

Art. 1571.- La compraventa de bienes a **satisfacción del comprador** se perfecciona solo en el momento en que este **declara su conformidad**.

El comprador debe hacer su declaración dentro del **plazo** estipulado en el contrato o por los usos o, en su defecto, dentro de un plazo prudencial fijado por el vendedor.

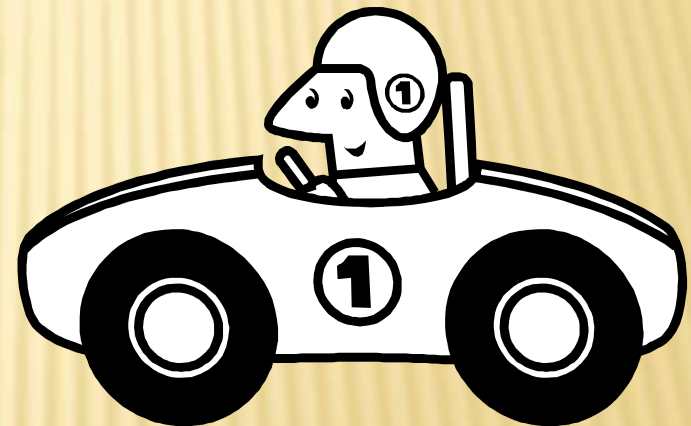


COMPRAVENTA A PRUEBA

Art. 1572.- La compraventa a prueba se considera hecha bajo la **condición suspensiva** de que el bien tenga las **cualidades pactadas** o sea **idóneo** para la finalidad a que está destinado.

La prueba debe realizarse en el **plazo** y según las **condiciones establecidas** en el contrato o por los usos.

Si no se realiza la prueba o el resultado de esta no es comunicado al vendedor dentro del plazo indicado, **la condición se tendrá por cumplida**.



COMPRAVENTA SOBRE MUESTRA

COMPRAVENTA SOBRE MUESTRA

Art. 1573.- Si la compraventa 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 SOBRE MEDIDA

COMPRAVENTA SOBRE MEDIDA

- ✘ **Compraventa por extensión o cabida**
- ✘ **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**.



COMPRAVENTA SOBRE MEDIDA

COMPRAVENTA SOBRE MEDIDA

- **Compraventa por extensión o cabida**
- Artículo 1575.- Si el exceso o falta de extensión o cabida del bien vendido es **mayor que un décimo** de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su **rescisión**.
- Artículo 1576.- Cuando en el caso del artículo 1574 el comprador **no pueda pagar inmediatamente** el precio del exceso que resultó, el vendedor está **obligado a concederle un plazo** no menor de 30 días para el pago.
Si no lo hace, el plazo será determinado por el **juez**, en la vía incidental, con arreglo a las circunstancias.
Igual regla se aplica, en su caso, para que el vendedor **devuelva la diferencia** resultante



COMPRAVENTA SOBRE MEDIDA

COMPRAVENTA SOBRE MEDIDA

- **Compraventa en bloque o Ad Corpus**
- Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando esta se 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.



COMPRAVENTA SOBRE DOCUMENTOS

COMPRAVENTA SOBRE DOCUMENTOS

- Artículo 1580.- En la compraventa sobre documentos, la **entrega** del bien queda **sustituida por la de su título representativo** y por los otros documentos exigidos por el contrato o, en su defecto, por los usos.
- Artículo 1581.- El **pago** del precio debe efectuarse en el **momento** y en el **lugar de entrega de los documentos** indicados en el artículo 1580, salvo pacto o usos distintos.



Compraventa

PACTOS QUE PUEDEN INTEGRAR LA COMPRAVENTA

PACTOS NULOS

PACTOS NULOS



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

PACTOS VÁLIDOS

- **1.- Pacto de reserva de dominio:** el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él. El bien se entrega al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de su entrega.
- **2.- Pacto de retroventa:** el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de declaración judicial. El plazo para su ejercicio es de 1 año para los muebles y 2 años para los inmuebles.

EL DERECHO DE RETRACTO (1592 CC)

EL DEBECHO DE BELVACIO (1285 CC)

- Es el derecho 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 al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por este y, en su caso , los intereses pactados.
- Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público.



EL DERECHO DE RETRACTO

- **Extensión:** Procede también en la dación en pago.
- **Alcance:** Procede respecto de bienes muebles inscritos e inmuebles.
- **Irrenunciabilidad:** Es irrenunciable e intransmisible por acto entre vivos.
- **Plazo para su ejercicio:** 30 días desde que se toma conocimiento de la transferencia.
- **Formas de comunicar la transferencia al retrayente:**
 - ✓ Comunicación de fecha cierta
 - ✓ Tres publicaciones en el diario de avisos judiciales y en otro de mayor circulación
 - ✓ No se admite la presunción de Art. 2012 del C.C., sino hasta un año después de inscripción.

EL DERECHO DE RETRACTO

- **Titulares del derecho:**
 - a) El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.
 - b) El litigante, en caso de venta por el contrario del bien materia de controversia.
 - c) El propietario, en la venta del usufructo, y viceversa.
 - d) El propietario del suelo y el superficiario, en la venta de sus respectivos derechos.
 - e) Los propietarios de bienes urbanos divididos materialmente en pares que no puedan ejercitar sus derechos de propietarios sin someter las demás partes del bien a servidumbres o a servicios que disminuyan su valor.
 - f) El propietario de la tierra colindante, en el caso de fincas rústicas.