

FACULTAD DE DERECHO

UDELAR

8 DE ABRIL DE 2020

CURSO ARTURO CAUMONT 2020 DE DERECHO CIVIL DE LOS CONTRATOS ESPECIALES

DESARROLLO CONCEPTUAL BASICO DE APOYO PARA EL ESTUDIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA PARTE

Nota Importante: El presente documento consigna referencias jurídicas y desarrollos *básicos* para abordar el estudio del Contrato de Compraventa. *Deberá por consiguiente complementársele con la lectura de los Libros correspondientes.*

PLEXO NORMATIVO REGULADOR DE LECTURA OBLIGADA: ARTICULOS 1661 a 1766 del CÓDIGO CIVIL.

Definición. La definición del Contrato de Compraventa se obtiene a través del análisis reflexivo de los Artículos 1661 y 1662 del Código Civil por cuanto de la primera disposición normativa referida se obtiene una definición genérica que en la segunda disposición normativa referida se torna específica a través del elemento precio en comparación con las hipótesis que el mismo puede poseer en la Permuta.

En efecto, las disposiciones preindicadas expresan:

Art. 1661. La Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.

Art. 1662. Si el precio, esto es, lo que el comprador da por la cosa vendida, consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contrayentes; y no constando ésta, se tendrá por permuta si es mayor al valor de la cosa y por venta en caso contrario.

Del examen de ambas disposiciones surge que, a diferencia de lo que parte de la Doctrina afirma en términos sintéticos respecto de la Compraventa como “cosa por precio” y de la Permuta como “cosa por cosa” es insusceptible de aceptarse por cuanto la Compraventa puede incluir una cosa en el elemento precio y la Permuta, a su vez, puede incluir una suma de dinero en el componente precio. Y aún más, en el Contrato de Arrendamiento de Cosa el arrendador confiere al arrendatario el uso de una cosa a cambio de un precio (la renta o alquiler).

De lo precedentemente expuesto emerge que en caso de existir un contrato en el cual una persona se obliga a entregar a otra un bien a cambio de una suma de dinero **más** otra cosa, el Código permite que sea la intención manifiesta de las partes las que indiquen si su Contrato es Compraventa o es Permuta (vale decir, se secunda la voluntad autónoma de los contrayentes para elegir el tipo contractual que consideren apropiado a su finalidad, lo cual significa una concesión al Principio de Autonomía de la Voluntad de las Partes) y al mismo tiempo obliga al intérprete analizar si existe o no tal voluntad manifiesta para concluir en la calificación que ellas la atribuyen a su Pacto. Pero si los contrayentes nada han manifestado de manera intencional, el legislador civil indica un método para que el intérprete califique el Contrato: si de la comparación cuántica entre el dinero y la cosa que conjuntamente por la cosa objeto del Contrato se dan surge que es mayor el valor de la cosa que el del dinero, el Contrato será Permuta. Y será Compraventa “en caso contrario” según expresión literal de Artículo 1662. Ahora bien, si en el hipotético caso que cosa y dinero (a entregar por un contrayente por la cosa que el otro debe a su vez

entregar) fueran equivalentes en valor, la doctrina mayoritaria afirma que en tal caso el Contrato es innominado con precio mixto. Por su parte, el Profesor Caumont entiende que en esa hipótesis el denominado “caso contrario” incluye la hipótesis de equivalencia **porque en tal situación el vocablo “contrario” es lo lógicamente opuesto a la hipótesis de mayor valor de la cosa respecto del monto dinerario, por lo cual el Contrato será Compraventa.** Y con esta posición no habrá que incurrir en un infinito sin solución que es a lo que conduce la doctrina mayoritaria al considerar que esa hipótesis de equivalencia convierte la situación en un Contrato Innominado porque a los Contratos Innominados se le deben necesariamente aplicar por ANALOGIA las reglas del Contrato análogo y es ostensiblemente imposible para siempre indicar en la especie CUAL ES EL CONTRATO ANÁLOGO CUYAS REGLAS DEBERÍAN APLICARSE A LA HIPOTESIS, VALE DECIR, ¿COMPRAVENTA o PERMUTA? Y así hasta el infinito sin poder dilucidar el problema que, por el contrario, se resuelve directamente considerando que “contrario” significa en la hipótesis “opuesto a mayor valor de la cosa respecto del dinero que conjuntamente con dicha cosa se entrega por el objeto (cosa) que debe entregar a su vez el co contrayente”.

El interés en discernir entre Compraventa y Permuta radica en que el régimen regulatorio de ambos contratos NO ES IGUAL y por lo tanto es deber ineludible llevar a cabo una calificación comercial correcta a los efectos de aplicar el régimen normativo que a cada uno de esos contratos corresponde.

CATEGORIZACION

Establecida la definición conceptual de la Compraventa, corresponde categorizar el Contrato a la luz de los sistemas clasificatorios legales y doctrinarios de recibo. Así, por consiguiente, puede afirmarse que la Compraventa es un Contrato Nominado, Principal, Bilateral, Oneroso Conmutativo, de regla Consensual y excepcionalmente Solemne de conformidad con lo establecido en el Artículo 1664

del Código Civil, de Cambio y de Ejecución Instantánea propiamente dicha o Instantánea diferida.

Por otra parte, la Compraventa es un Título Hábil para Transferir el Dominio en caso de que el Vendedor sea propietario del bien objeto referencial de la prestación a su cargo (Obligación de Dar) porque en Derecho Uruguayo se considera que está prohibido el pacto de reserva de dominio. Como se analizará en breve, en el contrato de Compraventa del régimen legal uruguayo el Vendedor NO ESTA EN PRINCIPIO OBLIGADO A TRANSFERIR EL DOMINIO (Referencia: Artículo 1686 y siguientes del Código Civil)

A continuación se expondrá sobre caracteres sub específicos del Contrato de Compraventa a partir de determinados elementos esenciales de validez del mismo de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1261 del Código Civil. Debe subrayarse que solamente se analizarán algunos de los elementos esenciales de dicha norma porque a los efectos de estos desarrollos conceptuales importan sobremanera precisamente los que se van a involucrar concomitantemente con las sub especies de Compraventa que a partir de ellos se suscitan.

Así, se comenzará por una referencia al **Consentimiento. Elemento estructural de los Contratos regulado en general por los Artículos 1262 a 1277 del Código Civil, que el alumno deberá mantener presentes.**

De acuerdo al Artículo 1261, el Consentimiento es requisito de Validez de los Contratos, tanto en su manera no reglada cuanto en su modalidad legalmente reglada, es decir, la Solemnidad. La importancia que posee el Consentimiento está en principio regulada por el Artículo 1664 que exige la solemnidad de la Escritura Pública cuando de compraventa de Inmuebles y demás negocios jurídicos allí expresamente indicados a través de sus numerales, pero a los efectos de estos desarrollos, la trascendencia que tiene el Consentimiento acaece cuando

de discernir la esencia jurídica o naturaleza jurídica de la denominada COMPRAVENTA A PRUEBA se trata, situación negocial regulada por el Artículo 1685 del Código Civil.

Se han formulado dos posiciones básicas acerca de la Naturaleza Jurídica de la denominada Compraventa a Prueba, a saber:

1. La que afirma que la Compraventa a Prueba es un Negocio Jurídico sometido a la condición resolutoria de la aceptación del comprador; y
2. La que afirma que la Compraventa a Prueba es un Negocio Jurídico de Formación Progresiva con inserción de un negocio jurídico de Opción en el desarrollo formativo del Consentimiento, negocio jurídico de Opción que, a su vez, es concebido por cierta Doctrina como gestante de una Obligación de No hacer y, por otros ius pensadores, como un Negocio Jurídico Abdicativo o de Renuncia.

La segunda de las posturas se ha formulado y consecuentemente sostenido en base a las críticas a la primera de las posiciones anteriormente referidas. De manera que corresponde, por ello, indicar las críticas fundamentales a esta última.

En tal sentido, en primer término, se ha criticado a la postura que afirma que la Compraventa a Prueba es un Negocio Jurídico Contractual sometido a la Condición Resolutoria de la Aceptación del Objeto por parte del comprador, expresando que es obvio que la aceptación de la oferta de “Aceptación” de marras es en realidad la aceptación de la oferta del vendedor, junto a la cual se forma el elemento Consentimiento del Contrato, y si no hay aceptación no hay consentimiento y si no existe el elemento consentimiento no podrá concluirse que hay contrato. Y sin Contrato mal puede haber una condición respecto de un Contrato inexistente.

En segundo término, se ha formulado otra crítica técnica a la posición tradicional. En efecto, se afirma en esta postura crítica que, según se acaba de expresar, la aceptación del comprador forma parte del Consentimiento del Contrato, el cual es un ELEMENTO ESENCIAL del mismo y por consiguiente no puede ser la materia o el contenido de una Condición porque la condición es un ELEMENTO ACCIDENTAL DE LOS CONTRATOS, DE ACUERDO A LA INCONMOVIDA ENSEÑANZA DE LOS Pandectistas que discernían tres elementos en los Negocios Jurídicos: los *essentialia negotii* (elementos esenciales) sin los cuales el acto no llegaba a existir; los *naturalia negotii*, sin los cuales el acto negocial igualmente existía con ellos por ser inherentes a los mismos sin necesidad de que las partes los refirieran en su Pacto; y los *accidentalia negotii*, aquellos que se estipulaban por los contrayentes en ejercicio de su señorío volitivo, a saber PLAZO, MODO y CONDICION.

En tercer término se ha formulado como crítica a la posición tradicional que la misma no es compatible con la regulación que de los riesgos en el caso el tema establece el primer inciso del Art. 1685 por cuanto de aceptarse la posición que se critica los riesgos deberían ser a cargo del comprador dado que la postura considera que si es una contrato sometido a condición la compraventa esta perfeccionada y como consecuencia de ello el comprador es el dueño de la cosa y deberá soportar los riesgos bajo el principio Res Perit Domino (la cosa perece para su dueño) lo cual se contradice con lo que expresamente determina el preindicado inciso primero del Art. 1685 que literalmente indica “La pérdida ., daño o mejora pertenecerá entretanto al **vendedor**”, **vicisitud, además, que confirma que el Contrato aún no se ha perfeccionado, enunciado sobre el que se funda la segunda teoría sobre la naturaleza jurídica de la figura en análisis.**

En lo que concierne a la posición surgida de las críticas a la tesis del contrato sometido a condición, ella afirma que la Compraventa a Prueba regulada por el citado Artículo 1685 CC es un contrato de formación progresiva con inserción de un negocio de opción en la también formación sucesiva del elemento consentimiento.

Los contratos de formación progresiva son aquellos cuya existencia acaece de manera gradual por la sucesiva conformación de los elementos estructurales del mismo en el tiempo y, obviamente, acaecidos asimismo los presupuestos de existencia. De esta manera, para esta posición, la Compraventa a Prueba se configura así:

* A le propone irrevocablemente a B venderle un bien a prueba. Esta manifestación de voluntad de A posee un **valor doble**: por un lado es la propuesta irrevocable de celebrar con B un contrato de compraventa a prueba, propuesta irrevocable que a su vez es la del negocio obligacional de Opción (**consistente en obligarse a NO realizarle la propuesta a ninguna otra persona que no sea B**) que para una corriente doctrina resulta ser la naturaleza jurídica de esta Opción, *a diferencia de quienes afirman que no es negocio obligacional sino negocio abdicativo o de renuncia con efecto dispositivo inmediato* y, por otro lado, vale como propuesta de la Compraventa (final) en sí misma.

* B acepta que A le proponga irrevocablemente venderle a prueba (primera manifestación de voluntad de B) perfeccionándose así el negocio obligacional de Opción.

* B, luego, acepta el bien (segunda manifestación de voluntad de B), completándose así el elemento estructural Consentimiento del Contrato de Venta en sí mismo y, por consiguiente, terminándose de perfeccionar la Compraventa..

En la Compraventa a Prueba el vocablo *prueba* no es sinónimo de ensayo. vale decir, que B no está obligado a someter el bien a un test de calidad. La palabra Prueba de la denominación del contrato proviene de la expresión “a piacere” que significa “a mero gusto” del que recibe la propuesta.

Existe ensayo del bien en otra figura contractual NO REGULADA por el Código, pero de práctica común, llamada COMPRAVENTA A ENSAYO que no debe confundirse con la Compraventa a Prueba.

En la Compraventa a Ensayo las partes acuerdan vender y comprar el bien, respectivamente, si el test que objetivamente debe recaer sobre el bien reúne las cualidades pactadas. Ello puede determinar que la naturaleza jurídica de la figura sea la de un Contrato de Compraventa sometido a la condición resolutoria del resultado del ensayo o a la condición suspensiva de ese resultado, según sean los términos del propio pacto entre las partes.

El segundo de los elementos estructurales del Contrato de Compraventa desde el cual es posible desarrollar el estudio de dos figuras históricas relacionadas con este Contrato es el **OBJETO**

Obviamente el Objeto debe cumplir con los requisitos generales que para el mismo se establecen en el Código Civil en los artículos 1282 a 186 inclusive, que se deberán tener especialmente presentes.

A partir del elemento Objeto es posible realizar el estudio de una figura de Compraventa proveniente del Derecho Romano y regulada por el Código Civil en

el Artículo 1671. Se trata de la denominada **COMPRAVENTA DE LA COSA QUE SE ESPERA QUE EXISTA** (*Emptio Rei Speratae*).

El principio general respecto de la contratación sobre bienes futuros está enunciado en el Artículo 1283 del Código Civil por el cual se determina que se puede contratar no solamente sobre bienes que existen sino asimismo sobre bienes que se espera que existan.

NOTA: Debe traerse a colación que la Doctrina contemporánea extiende el concepto de inexistencia de un bien no solamente al que no existe en la realidad sino asimismo a aquel que aún existiendo en ella no se encuentra dentro del patrimonio del sujeto que en relación al mismo pretende celebrar un contrato, lo cual nos conduce a la situación de ajenidad y, por consiguiente, a las situaciones de negocios sobre cosa ajena, que en sede compraventa se encuentran especialmente regulados en el Artículo 1669 que determina la validez de la misma en su dimensión obligacional por cuanto no es requisito de su validez que el bien sobre el que recae integre el acervo del disponente vendedor. La Compraventa de cosa ajena es válida como negocio obligacional pero será ineficaz es negocio jurídico dispositivo de cumplimiento (Tradición) de la obligación de entregar que debe cumplir el vendedor. Si entrega sin ser dueño habrá una transferencia a Non Domino y el comprador sólo podrá hacerse dueño de la cosa por el modo de adquirir Prescripción que, en el caso, será con Justo Título (precisamente porque como queda dicho la venta de cosa ajena es válida) y Buena Fe determinantes de una Prescripción corta.

Ahora bien, la denominada **Compraventa de la Cosa que se Espera que Exista** está concebida en la letra de la Ley, y en una primera postura doctrinaria interpretativa de la disposición a estricto pie de letra, como una Compraventa sometida a la condición suspensiva de la existencia de la cosa en sí misma.

No obstante la letra de la propia Ley al respecto, en realidad este Contrato NO tiene la antedicha naturaleza jurídica. Y ello por la simple razón de que la existencia del objeto resulta ser la existencia de uno de los elementos estructurales del Contrato y, por consiguiente, si el mismo inexistiere no podrá afirmarse que también existe el Contrato en sí mismo dado que solo puede condicionarse, esto es, someterse a condición, un Contrato ya perfeccionado.

A esa crítica debe sumársele, también, la misma que en igual sentido se expresó respecto del Contrato de Compraventa a Prueba, en el sentido de que un elemento estructural ESENCIAL de un Contrato no puede ser convertido en materia de una Condición dado que las condiciones son elementos ACCIDENTALES de los Negocios Jurídicos.

Y así como respecto de la anteriormente referida Compraventa a Prueba también en relación a la Compraventa de la Cosa que se Espera que Exista se ha formulado la tesis, hoy aceptada, que afirma que **la Naturaleza Jurídica de la misma es la de un Contrato de Formación Progresiva que se perfeccionará finalmente una vez que la cosa, precisamente, llegue a existir.**

Conjuntamente con el estudio de la Compraventa de la Cosa que se Espera que Exista debe analizarse otra figura relacionada con el OBJETO. Se trata de la denominada **COMPRAVENTA DE LA SUERTE (Emptio Spei)** a la cual el mismo Artículo 1671 refiere al expresar en su parte final “*A MENOS QUE APAREZCA QUE SE COMPRO LA SUERTE*”).

La Doctrina es conteste en aceptar hoy en día que esta figura NO es una Compraventa en tanto la esperanza es insusceptible de considerarse Objeto de un negocio jurídico. De modo que, sobre esta base afirmativa, se considera que ella es un Contrato Sui Generis, referido en la Ley pero que no posee la calidad de

Compraventa por cuanto no emergen del mismo las obligaciones tipificantes de la Compraventa ni su objeto puede ser asiento de la prestación propia de ésta.

FIN DE LA PRIMERA PARTE DEL DESARROLLO BASICO