

FACULTAD DE DERECHO

UDELAR

10 DE ABRIL DE 2020

*CURSO PROFESOR ARTURO CAUMONT 2020 DE DERECHO CIVIL DE LOS
CONTRATOS ESPECIALES*

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

TERCERA 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.**

Continuando con los desarrollos conceptuales básicos de los aspectos técnicos de la Compraventa para la comprensión del Contrato por los Alumnos y reiterando que los mismos deben ser necesariamente complementados por los Discípulos mediante el estudio de la Bibliografía que se indicó en la Carta que el suscripto Profesor les entregó el primer día de clase, corresponde desarrollar -como se anunciara- una **tercera** parte de nociones referidas al Contrato bajo análisis.

**En consecuencia, por las connotaciones y derivaciones
conceptuales teóricas que se implican necesariamente**

en el estudio de los temas que a continuación se indican, se considera relevante tener presente la siguiente temática:

A. COMPRAVENTA DE COSA AJENA (Art. 1669CC)

“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño mientras no se extingan por la prescripción”.

Además de lo indicado en anterior entrega, la Compraventa de Cosa Ajena constituye un punto de singular importancia teórica por involucrar una situación de ajenidad en el marco del Pacto.

El sistema civil uruguayo coloca a la Compraventa en el elenco de Contratos obligacionales, vale decir, aquellos de los cuales -como eficacia- emerge una relación personal de crédito-deuda. Y como consecuencia de ello no es una Contrato Dispositivo o con efecto real. Debe recordarse al respecto de los Contratos Dispositivos o con efecto real lo enseñado en el Aula sobre la posición del suscripto Profesor en relación a la admisión de tales negocios jurídicos contractuales en el régimen civil patrio, a diferencia de lo que postula otra corriente doctrinaria, denegatoria de ello. Como lo expusiera con mayor desarrollo el suscripto Profesor en su obra Doctrina General del Contrato. Propositiones Teóricas de Innovación, libro incluido en el fondo bibliográfico del Curso referido en la Carta que se entregara a los Discípulos el primer día de Aula, existen Contratos que además de ser reales, por perfeccionarse con la entrega de la cosa, poseen EFECTO REAL porque per se, es decir, por sí mismos y sin necesidad de ulterior acto negocial de cumplimiento, generan una transformación de la realidad jurídica a través de dos posible

consecuencias: la transferencia del dominio y la constitución de un derecho real menor de garantía. Ello ocurre, **entre otros ejemplos**, con el Contrato de Mutuo (transferencia directa de la propiedad) y con el Contrato de Prenda Común o con desplazamiento (constitución directa del derecho real menor de garantía también denominado Prenda).

Cuando en un Contrato de Compraventa el vendedor se compromete a cumplir con la obligación correspondiente de entregar un bien, PERO EL BIEN NO INTEGRA SU ACERVO PATRIMINIAL, se configura el caso de Compraventa de Cosa Ajena. Y en esta situación el Código establece la VALIDEZ del **Contrato, es decir, la validez del Negocio Jurídico Contractual Obligacional Compraventa. Y ELLO PORQUE LA CALIDAD DE DUEÑO DE LA COSA NO ES UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ (Art. 1265 CC).**

Ahora bien, como consecuencia de ello, la entrega que de la cosa realizará el vendedor al comprador será una entrega A NON DOMINO, es decir, por quien no es titular del derecho real de dominio sobre el bien. Y esa entrega en cumplimiento de la obligación de Dar que emerge del tipo contractual Compraventa implica la celebración de un negocio jurídico dispositivo de cumplimiento, habitualmente la TRADICION (como modo de adquirir el dominio que en sede de Derecho de los Contratos debe perspectivizarse como acto negocial de ejecución de la obligación de dar antes indicada, cumpliéndose con ello el ciclo que comienza con la Compraventa como TITULO HABIL y la Tradición como ACTO NEGOCIAL DISPOSITIVO DE CUMPLIMIENTO). Pero como el vendedor, en la hipótesis bajo estudio, no es el propietario de la cosa,

el acto que lleva a cabo es declarado ineficaz por el sistema civil patrio sin que ello importe defección de invalidez respecto de la Compraventa.

En resumen, es esta situación del Art. 1669CC la que usualmente se sintetiza mediante la expresión la Compraventa de Cosa Ajena es válida pero será ineficaz el negocio dispositivo Tradición con el cual se pretendió ejecutar la obligación de dar emergente del necesario precedente Título Hábil.

Ello asimismo conduce a analizar en qué situación se encontrará el comprador que recibió del vendedor una cosa que no le pertenecía. Se involucra en ella el conocimiento que el Alumno debe conservar de lo aprendido en la asignatura Derecho Civil Primer Curso en el área de la Prescripción adquisitiva pues en la hipótesis de Compraventa de Cosa Ajena al ser válido el Contrato también es lo que se denomina JUSTO TITULO (Art. 1208CC) con lo cual el comprador que recibió del vendedora cosa ajena podrá convertirse en dueño mediante el proceso de prescripción adquisitiva de 10 años entre presentes o 20 años entre ausentes si mediara además Buena Fe (Art. 1204CC).

En lo que concierne al verdadero dueño de la cosa (Verus Domino) su derecho de propiedad se mantiene incólume mientras no se extinga por prescripción extintiva.

B. COMPRAVENTA DE COSA PROPIA. Art. 1670 CC

“La compra de cosa propia no vale: tendrá derecho a que se le restituya lo que hubiere dado por ella (Arts. 758 a 769CC).

La particular complejidad de la vida real y de la vida jurídica puede conducir a que u a persona sea comprador en un Contrato de Compraventa cuyo objeto sea en realidad de su propiedad. En tal caso, con corrección absoluta, el Código Civil establece la nulidad del Contrato.

La razón de ello reside en los conceptos jurídicos fundamentales que desde la Parte General del Derecho de los Contratos del Código Civil regulan el área en especial, para este caso, el concepto de CAUSA de los Contratos Onerosos. Como se sabe, la Causa es un elemento estructural de los negocios jurídicos contractuales y para los Contratos Onerosos establece el Código en su Art. 1287 inciso 1 que ella es para cada parte “la ventaja o provecho que le procura la otra parte”.

De esta manera, pues, resulta obvio que no puede existir ventaja o provecho alguno para quien por Compraventa se torna acreedor a que se le transfiera un bien que ya integra su acervo patrimonial.

Debe subrayarse al respecto que el reproche de invalidez con que el codificador sanciona la compraventa de cosa propia puede ser analizado desde la perspectiva de la INEXISTENCIA del negocio pues si no hay ventaja o provecho no habrá posibilidad de concebir que la Causa existe. Y si ella no existe tampoco podrá considerarse que existe el Contra propiamente dicho.

NOTA IMPORTANTE: Las **tres** entregas sobre Desarrollos Conceptuales Básicos para el Estudio y Comprensión del Contrato de Compraventa se han referido a los aspectos de mayor complejidad que a los Alumnos habitualmente les presentan dudas en el estudio

del Contrato. El análisis del resto de la temática involucrada en el Programa y el de su regulación legal debe ser llevado a cabo por los Discípulos empleando el fondo bibliográfico indicado en la Carta y en el Listado de Conceptos Básicos entregados el primer día de clase. Se solicita encarecidamente que se proceda de manera constante a la lectura reflexiva del Código Civil para abordar los temas que se solicita sean estudiados por los Alumnos. Las dudas y preguntas que se generen respecto de los temas que se solicitan sean analizados por los Alumnos podrán ser formuladas a través de la página de Facebook REPUBLICA DE CAUMONT, quedando este Profesor en ella a las órdenes y a disposición.

Las próximas entregas de Desarrollos Conceptuales Básicos para el Estudio y la Comprensión de los Contratos del Curso será dedicada a LAS DIFERENCIAS ENTRE COMPRAVENTA Y PERMUTA, CESION DE CONTRATO, CESIÓN DE CREDITOS, CESION DE CREDITOS LITIGIOSOS Y CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS.

ARTURO CAUMONT

Profesor Titular