

## COMPRAVENTA

### I. INTRODUCCIÓN

- a) Celebración de mayor frecuencia por ser el medio económico y jurídico idóneo para satisfacción de necesidades del hombre.
- b) Contrato traslativo por excelencia: sin entrega material, sólo voluntad.
- c) Contrato tipo en virtud de que sus disposiciones se utilicen como modelo para generar la normatividad aplicable a otros contratos traslativos de dominio, o bien, suplir las carencias de otros.

### II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

#### a) Roma

*Emptio venditio*: era contrato consensual que originaba a cargo del vendedor la obligación de transmitir la pacífica posesión del bien objeto de la misma – *habere licere* – y a cargo del comprador, la de pagar por dicho bien el precio convenido.

No tenía efectos traslativos de dominio; la tradición de la propiedad se verificaba a través de otras formalidades.

La responsabilidad por la evicción sólo procedía si había pacto expreso. En la época clásica ya se reclamaba con la *actio empti*.

#### b) Código Napoleón

Cambia por completo la naturaleza jurídica: traslativo de dominio por mero efecto contractual. Sigue disponiendo que la venta “obliga a entregar”.

#### c) Código Civil de 1884

Es similar al anterior pero hizo algunas aportaciones: introduce la compraventa de derechos. También contradice la naturaleza traslativa al decir que “es un contrato por el cual uno de los contratantes *se obliga a transferir* un derecho o una cosa...”

### III. CONCEPTO LEGAL

2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

#### a) Efectos traslativo de dominio

- Es una mezcla del Código de Argentina y del Código Civil de 1884.
- Falta de técnica legislativa al definirlo como un fenómeno.
- Parece que es puramente obligacional si no se interpretara junto con el siguiente artículo que dispone que – por regla general – la venta es

perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho, lo que resulta en el carácter traslativo de dominio y hace nugatoria la obligación principal contenida en la definición, ya que su cumplimiento es un efecto del contrato.

- Existen supuestos en que la transmisión del derecho de propiedad no se verifica simultáneamente con la celebración del contrato: compraventa con reserva de dominio, la de géneros, la que se sujeta a término o condición, la de documentos civiles al portador, la de cosa futura y la de cosa alternativa.

#### b) Precio cierto y en dinero

Precio: toda contraprestación en un contrato oneroso.

Tradicionalmente se exigía que fuera cierto, en dinero, verdadero y justo. Los últimos dos resultan del ordenamiento jurídico (simulación y lesión). El requisito de certeza es aplicable a cualquier contrato (1825, fr. II).

Dinero: unidad del sistema monetario de nuestro país, i.e. “el peso”. En sentido amplio comprende a toda unidad monetaria en curso legal dentro del sistema pecuniario de un Estado que tenga valor liberatorio.

#### c) Compraventa de derechos

Como el legislador no distinguió si son objeto de compraventa los derechos reales o los de crédito podríamos concluir que ambos pueden ser objeto. Sin embargo, la cesión de derechos es la figura idónea para su transmisión. En definitiva, sólo los derechos reales son objeto del contrato.

Definición autores: “Contrato por el que una parte transmite a otra un derecho real a cambio de un precio en dinero”.

### IV. ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

#### a) Consentimiento

#### b) Objeto

El derecho real queda sujeto a la TGO y TGB.

El precio tiene reglas especiales en cuanto a su determinación. Se puede convenir que el precio sea el que corre en día o lugar determinado o el que fije un tercero (2251), aunque debería derogarse pues resulta de la autonomía de la voluntad. Estos pactos tienen naturaleza jurídica de contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, entretanto se cumpla la condición, existe una expectativa.

El precio fijado por un tercero no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo (2252). El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (2254). Estos artículos reiteran los principios de obligatoriedad e intangibilidad.

Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario (2253). En realidad nunca existió por carecer de objeto.

### **c) Capacidad**

Siguiendo a los códigos anteriores se reguló un capítulo “De los que pueden vender y comprar”.

- Extranjeros: no pueden comprar bienes raíces sino sujetos al 27 constitucional y leyes reglamentarias (2274). Esto se encuentra previsto en la LIE y su Reglamento.
- Personas que tienen intervención en juicio (2276-2277): magistrados, jueces, MP, defensores oficiales, abogados, procuradores y peritos, no pueden comprar los bienes objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos sobre los citados bienes. Excepción: la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad. Debió preverse en ordenamiento adjetivo (LOTSJDF).
- Hijos sujetos a patria potestad: solamente pueden vender a sus padres los bienes adquiridos por su trabajo (2278).
- Copropietarios: no pueden vender sino respetando el derecho del tanto (2279).
- Administradores o encargados de la venta de bienes ajenos: no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados (2280): tutores, mandatarios, ejecutores testamentarios o intestados, inventor en testamento, representantes, empleados, etc.
- Peritos y corredores: no pueden comprar bienes en cuya venta han intervenido (2281), pena de nulidad (2282).

Requisitos de capacidad de ejercicio: lo pueden celebrar los mayores no declarados en interdicción o concurso de acreedores y los menores de edad emancipados – con autorización judicial si es respecto de inmuebles –. Los demás sólo a través de su representante legal.

### **d) Legitimación**

Vendedor: el titular del derecho real a enajenar (ordinaria)<sup>1</sup> y las personas autorizadas por él o por la ley (extraordinaria).

Consecuencias de la falta de legitimación:

- Roma: plenamente válida pues sólo tenía efectos obligacionales.
- Código Napoleón: nulidad absoluta según ley, relativa según jurisprudencia.
- Código 1884: nulidad relativa y daños y perjuicios; se revalida si se adquiere la cosa vendida antes de que se demande la evicción.

---

<sup>1</sup> El titular del derecho real de propiedad puede transmitir legítimamente el desmembramiento de la misma aunque no sea titular de éste derecho, e.g. usufructo.

- Código actual

a) Validez – Sánchez Medal

1. Existen contratos de compraventa válidos en los que el vendedor es persona distinta al titular del derecho que se va a transmitir: la efectuada por el titular registral y la del heredero aparente. Crítica: son supuestos de legitimación extraordinaria.
2. La venta realizada a un comprador que sabe que la cosa es ajena es válida y sólo genera efectos obligacionales y no reales. Crítica: la transmisión de los derechos reales no puede estar supeditada a voluntad distinta a la del vendedor. Una compraventa que carece de esencia no puede ser llamada tal; sería un contrato innominado.
3. La venta realizada a un comprador que ignoraba que la cosa es ajena es válida, ya que de ser nula, el contrato no produciría sus efectos y en este caso sí los produce, debido a que es obligación del vendedor responder de la evicción (2283). Crítica: esta obligación no deviene del contrato sino la tienen todos aquellos que pretenden enajenar un derecho sobre un bien (2120). Esto se debe a que antes no había una TGO.

b) Nulidad relativa

Se basan en que el 2270 establece que la venta de cosa ajena es nula y el 2271 dispone que el contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Ya que la nulidad absoluta no puede desaparecer por confirmación o prescripción (2226). Crítica: confunden la convalidación que es el medio para subsanar la falta de satisfacción de un requisito de validez de un acto jurídico y depende exclusivamente de la voluntad de las partes, con la revalidación que es un efecto legal directo e inmediato.

c) Nulidad absoluta

1. La venta de cosa ajena es un acto inconfirmable, la acción para pedir su nulidad es imprescriptible y puede hacerla valer cualquier interesado. Crítica: se apoyan en las consecuencias y no en las causas de la nulidad.
2. La venta de cosa ajena es contraria a una norma prohibitiva: ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad (2269). Crítica: no toda norma prohibitiva es de orden público, debe ir en contra del orden público. En general, afirman la nulidad absoluta cuando ni siquiera han acreditado que haya compraventa.

d) La venta de cosa ajena no es compraventa

Son objeto directo de todos los contratos la creación y transmisión de derechos y obligaciones (1793). Contar con un objeto es requisito de existencia del contrato (1794). En vista de que la compraventa es un contrato traslativo de dominio por esencia, la transmisión de un derecho real entre los contratantes es uno de sus objetos, sin el cual no es posible afirmar que haya compraventa.

- Doble venta

El presupuesto de las normas que la regulan es que el vendedor haya sido en la primera venta titular del derecho real objeto del contrato. En estricta técnica jurídica, sólo el primer contrato celebrado es compraventa, ya que para la celebración del segundo el vendedor carecerá de legitimación para enajenar el derecho real de que fue titular.

2264. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a dos personas, se observará lo siguiente.

2265. Si fuere mueble, prevalecerá la primera en fecha, si no fuere posible verificar ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

2266. Si la cosa fuere inmueble, prevalecerá la venta primera registrada; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

### **e) Forma**

Su recae sobre bienes muebles se confirma la regla general de la TGO (1796) ya que no se exige formalidad alguna (2316).

Si recae sobre inmuebles se debe observar las siguientes formas:

1. Escrito privado ante dos testigos con ratificación de firmas ante Notario, Juez competente o funcionario del RPP: si el valor de avalúo<sup>2</sup> de los inmuebles al momento de la operación no excede 365 veces el SMGVDF (2317).
2. Escritura pública:<sup>3</sup> si el valor de avalúo excede 365 veces el SMGVDF (2320).
3. Anotación en el certificado de inscripción de propiedad: tratándose de bienes ya inscritos en el RPP y cuyo valor no exceda 365 veces el SMGVDF, cuando la venta sea de contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de la propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. La constancia será ratificada ante el registrador quien se cerciora de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes hace una nueva inscripción de los bienes vendidos al comprador (2321).
4. Documento privado sin requisitos de testigos o ratificación de firmas: los contratos por los que el GDF enajena terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar, personas de escasos recursos económicos o programas de regularización de la tenencia de la tierra hasta por valor de 365 veces el SMGVDF.
5. Protocolo abierto especial: en caso de regularización. Descuento notario 50%. Fue derogado por la ley del notariado en 2000.

---

<sup>2</sup> Se utiliza el valor de avalúo porque las disposiciones fiscales establecen la necesidad de que un perito valuador autorizado practique avalúo sobre el inmueble de que se trata, a fin de calcular los impuestos que se causen.

<sup>3</sup> Es redactada por el notario y no por las partes como el escrito privado.

Reglas comunes a compraventas por escrito:

2318. Si uno no sabe escribir, firma a su nombre y a su ruego otra persona capaz, no pudiendo firmar con ese carecer ninguno de los testigos.

2322. La venta de bienes raíces no producirá efecto contra tercero sino después de registrada.

2319. Del instrumento se forman dos originales, uno para el comprador y otro para el RPP. Es inoperante.

## V. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### A) Obligaciones del vendedor

La transmisión de dominio no puede considerarse una obligación. Admitir esto implicaría reconocer la posibilidad de que existan obligaciones cumplidas desde su nacimiento. Lo anterior es insostenible desde el punto de vista ontológico ya que la esencia de la obligación alberga la posibilidad de que sea incumplida. Si la deuda se satisface de manera simultánea con su nacimiento, el vínculo jurídico como elemento de la obligación pierde su razón de ser.

Aun si los derechos reales objeto de la compraventa se han de transmitir después no por ello está obligado el vendedor o transmitirlos. Se obliga a procurar la existencia de los bienes o a posibilitar la determinación y notificarla.

En conclusión en ningún caso queda el vendedor obligado a transmitir los derechos reales objeto de la compraventa; esto último siempre será efecto del contrato.

#### 1. Entregar el bien (2283)

##### a. Tipos de entrega

El Código no define la entrega.<sup>4</sup> La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho (2284). Las prevenciones acerca de los demás tipos de entrega debieron dejarse a la voluntad de las partes.

Entrega jurídica: cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Entrega virtual: desde el momento en que el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de depositario.

Concluimos que por entrega sólo debemos entender la transmisión material de un bien.

---

<sup>4</sup> En Roma existía la entrega *longa manu* o virtual (señalamiento) y la *brevi manu*: cuando el vendedor le vende al inquilino la casa.

#### b. Tiempo de entrega

Por voluntad de las partes. Si se conviene que el vendedor haya de entregar antes de recibir el precio, puede negarse a cumplir si descubre la insolvencia del comprador y existe un riesgo inminente de que no reciba el precio, salvo que el último otorgue garantía (2287).

Si no lo fijan: el vendedor no estará obligado a entregar hasta que no se pague el precio, salvo que se haya señalado un plazo para el pago (2286). Si hay duda ambos depositarán en manos de un tercero; aquí se observa la relación de interdependencia recíproca. Es regla especial a la TGO (2080).

#### c. Lugar de entrega

El que fijen las partes. Si no lo hacen: deberá hacerse en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (2291). Derogando así la TGO sobre bienes muebles (2082) y reiterando sobre inmuebles (2083).

#### d. Objeto de la entrega

La cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato (2288). Son también materia de entrega los frutos producidos por el bien desde la celebración del contrato, así como todos los accesorios del mismo (2289).

#### e. Gastos de entrega

Gastos: todas las erogaciones hechas con motivo de la transmisión material de un bien. Son a cuenta del vendedor y los de transporte o traslación a cargo del comprador, salvo convenio en contrario (2285). Es regla especial respecto de los gastos de transporte (2086).

### 2. Conservar el bien

Durante el periodo comprendido entre celebración del contrato y la entrega del bien. Debe entregar la cosa en el estado en que se hallaba (2288) y si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de bodegas y otras en que se contenga lo vendido y el vendedor responderá sólo de dolo o culpa grave. Reitera TGO (2017).

### 3. Responder en caso de evicción y de los vicios ocultos

No es exclusiva del vendedor, sino de todo el que sin éxito pretende enajenar. Corresponde a todo el que transmite un derecho en virtud de un contrato comutativo. La fracción II del artículo 2283 (garantizar las calidades de la cosa) se relaciona con el saneamiento por vicios ocultos.

### 4. Pagar por mitad los gastos de escrituración

Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. Sólo aplica cuando debe constar en escritura pública. No son obligaciones producidas por el contrato.

## B) Obligaciones del comprador

## 1. Pagar el precio

Debe cumplir con todo a lo que se ha obligado y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos (2293).

### a. Modo de pago

A falta de convenio deberá ser al contado. La demora lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude (2255). No es regla especial a TGO (2078 y 2117).

### b. Tiempo de pago

2299.- Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo convenio en contrario.

2294.- Si no se ha fijado tiempo y lugar el pago se hará en tiempo y lugar en que se entregue la cosa. Es regla especial a TGO (2080).

### c. Lugar de pago

2294. Lugar en que se entregue la cosa, salvo convenio en contrario.

### d. Intereses

2296.- El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

I. Si así se hubiere convenido. II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta. III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo al 2104 y 2105.

Excepciones: ventas a plazo para pagar el precio (2297). Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador está obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario (2298).

## 2. Recibir el bien

No consideramos que sea una obligación exclusiva del comprador, n que provenga directamente del contrato, ya que todo acreedor está obligado a permitir que su deudor cumpla con sus obligaciones, es decir, que ejercite la facultad de inordinación.

2292.- Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abanará al vendedor el alquiler de bodegas y otras en que se contenga lo vendido y éste sólo responderá por dolo o culpa grave.

## 3. Pagar por mitad los gastos de escrituración

## VI. MODALIDADES

### A) Antecedentes

## Derecho Romano:

- *Lex commisoriae*. Facultaba al vendedor a tener por no celebrada la compraventa si el comprador no pagaba el precio en el tiempo acordado.
- *In diem addictio*. Cláusula establecida por el vendedor que lo facultaba a resolver el contrato si dentro del plazo fijado se presentaba alguna persona dispuesta a mejorar las condiciones ofrecidas por el comprador, quien a su vez tenía derecho a ser preferido si igualaba el nuevo ofrecimiento, a fin de que el contrato quedara firme.
- *Pactum displicentiae*. Se facultaba al comprador a resolver el contrato si la cosa adquirida no resultaba de su agrado dentro del plazo fijado, o bien, a tener por no celebrada la compraventa si celebrada ésta con anterioridad a la entrega del bien, una vez recibido éste no le resultare de utilidad.
- *Pactum de retrovendendo*. Permitía al vendedor recuperar la cosa si dentro del tiempo convenido restituía el precio al comprador.
- *Pactum de retroemendo*. El comprador podía obligar al vendedor a adquirir la cosa vendida dentro de cierto tiempo y por el mismo precio.

## Código Napoleón:

- Compraventa *ad mensuram*. Supeditaba los efectos de la compraventa sobre derechos reales que se ejercen respecto de bienes que se venden por peso, número o medida, a que los mismos fueran pesados, contados o medidos.
- Compraventa por acervo. Generaba inmediatamente los efectos del contrato cuando éste tenía por objeto derechos reales sobre bienes que se acostumbra pesar, contar o medir, aunque no se hubieran pesado, contado o medido, en razón de su enajenación conjunta dentro de un contenedor determinado.
- Compraventa *ad gustum*. Supeditaba la existencia de la compraventa sobre derechos reales que se ejercen respecto de bienes que se acostumbra gustar, a que estos fueran gustados y aprobados por el comprador.
- Compraventa a prueba. Sujetaba la compraventa a la condición suspensiva de que los bienes materia del contrato fueran de utilidad para el comprador.
- Compraventa *ad corpus*. Centraba la individualización de los bienes materia del contrato en rasgos distintos a su medida, por lo que los excesos o faltas menores en la misma no acarrearán responsabilidad para el vendedor.
- Compraventa con pacto de retroventa. Facultaba al vendedor a readquirir el bien vendido devolviendo al comprador el precio principal, así como los gastos útiles y necesarios que hubiere hecho en el mismo.

B) Modalidades previstas en el Código fuera del capítulo “De algunas modalidades del contrato de compraventa” (principalmente las importadas del Código Napoleón)

### 1. Compraventa *ad gustum*

Las cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después de que se hayan gustado, pesado o medido (2257).

No requiere que se hayan aprobado.

“Acostumbra” es necesario un uso reiterado.

Dos alternativas de la doctrina:

- a) Sujeta a condición suspensiva consistente en que el comprador guste los bienes. Crítica: afirmar que la compraventa existe pero que la totalidad de sus efectos depende de la exclusiva voluntad del comprador (declare que son de su agrado) contraviene el principio de intangibilidad de los contratos.
- b) Reserva de consentimiento del comprador, existe hasta que los guste. Mantiene el principio de la perfección del contrato hasta acuerdo sobre precio y cosa. Antes sólo hay oferta que genera deberes jurídicos distintos a los del contrato.

No es una modalidad pues todas las modalidades presuponen la existencia del contrato y en éste caso, al no haber consentimiento, no hay contrato.

## 2. Compraventa *ad mensuram*

Regulada junto con la *ad gustum* (2257). En la *ad mensuram* admitimos la existencia del contrato, pero el efecto traslativo sólo se presenta hasta que se hayan pesado o medido los bienes materia del contrato. Es reiterativo de la TGO (2015).

Es una modalidad pues genera dos obligaciones adicionales para el vendedor: individualizar los bienes y notificar dicha individualización.

## 3. Compraventa por acervo

Se encamina a adquirir el continente de un conjunto de bienes, independientemente del número, peso o medida de los mismos.

2259.- Se entenderá realizada luego de que los contratantes avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión alegando no haber encontrado la cantidad, peso o medida que calculaba. 2260.- Habrá lugar a rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.

No consideramos acertada esta disposición, ya que la rescisión presupone el incumplimiento de una obligación y en este caso no lo hay. Lo que corresponde es la nulidad relativa por error por dolo.

2290.- Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

Es una modalidad en razón del régimen especial para la determinación del objeto y la ausencia de vicios del consentimiento.

#### 4. Compraventa *ad corpus*

Carecen de trascendencia las medidas de los bienes. Tiene por objeto derechos que se ejercen sobre inmuebles individualizados sólo por su ubicación y no por sus dimensiones. No se responsabiliza al vendedor por cualquier exceso o falta en las mismas.

2261.- Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

Puede convenirse respecto de muebles.

La diferencia entre la compraventa por acervo y ésta no es el tipo de bienes sobre los que recae sino los efectos particulares: en la primera se adquiere un conjunto de bienes, en la segunda uno o varios individualmente considerados.

#### 5. Compraventa sobre muestras

2,258.- Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras. En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

Es una disposición correlativa del Código de Comercio. Corresponde a la legislación adjetiva. No es una modalidad del contrato ya que no genera ninguna regla especial. Es un pacto por el que los contratantes determinan la calidad que habrán de cubrir los objetos vendidos tomando como referencia la de la muestra exhibida.

#### 6. Compraventa de cosa litigiosa

Contrato por el que una parte transmite determinados derechos litigiosos de los que es titular a cambio de un precio en dinero.

2272.- La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia es responsable de daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción y las penas correspondientes.

No es compraventa ya que no tiene por objeto la transmisión de un derecho real, sino de derechos litigiosos de manera abstracta. Al final del litigio pide o no presentarse el efecto traslativo de dominio. Debió regularse en cesión de derechos.

C) Modalidades previstas en el Código dentro del capítulo “De algunas modalidades del contrato de compraventa” (principalmente las nuevas)

##### 1. Compraventa con cláusula de no vender

Introducida por el Código de 1928.

2301.- Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en la que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

Reglamenta dos pactos distintos: el de no vender a persona determinada y el de no vender a persona alguna. Incluso puede pactarse que el comprador se obligue a no vender a un grupo determinado de personas o que sólo pueda vender a una persona.

La primera genera una obligación adicional para el comprador consistente en no hacer.

El segundo pacto es sancionado con nulidad porque haría el bien invendible y generaría una falta de legitimación del comprador. Es nulidad absoluta por ser contrario a una norma prohibitiva de orden público.

Debe ser derogado pues resulta del principio de autonomía de la voluntad. Sólo genera una obligación adicional que carece de trascendencia en los efectos ordinarios del contrato; el segundo pacto ya lo prevé la TGB (830). Debió regularse en TGO el pacto de no enajenar y no sólo el de no vender a persona alguna.

## 2. Retroventa

A diferencia de sus antecesores ahora no es una modalidad de contrato sino una prohibición. 2302.- Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de compraventa entre los mismos contratantes.

La utilidad del pacto de retroventa era proveer liquidez y se utilizaba como medio para garantizar el pago de préstamos con intereses, fijando un precio considerablemente más alto. La restricción a la promesa de venta es por la misma situación.

Únicamente debió restringir que dicho contrato se celebre simultáneamente con la compraventa.

## 3. Compraventa con cláusula preferencial

**Artículo 2303.** Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.

**Artículo 2304.** El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

**Artículo 2306.** Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

**Artículo 2307.** Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.

**Artículo 2308.** El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute.

La regla ordinaria es que cualquier derecho de crédito puede ser objeto de cesión. Hubiese sido más conveniente fijar un plazo para el ejercicio de este derecho en lugar de prohibir su transmisión. Se pretendió regular como derecho del tanto – que devienen de un derecho real – cuando se trata de un derecho de preferencia s. s. – que deviene de un derecho de crédito –.

**Artículo 2305.** Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Al tratarse del incumplimiento de una obligación de hacer es congruente con la TGO, pues las partes no pueden pactar la ineficacia del acto, ni tampoco el derecho de retracto, ya que resultaría en perjuicio de terceros.

No es una modalidad; debiera formar parte de la TGO, a fin de aplicarse a otras figuras.

#### 4. Compraventa de cosa futura

La regla general es que las cosas futuras pueden ser objeto de contrato (1826).

- Compraventa de cosa futura. Es un contrato de compraventa que tiene por objeto derechos reales sobre bienes futuros y cuyos efectos se encuentran sujetos a la condición suspensiva de que dichos bienes lleguen a existir. Si la condición no se cumple por causas no imputables a alguna de las partes los derechos y obligaciones que de ordinario genera la compraventa no nacerán. Es una modalidad.
- Compraventa de cosa esperada. Es un contrato de compraventa que tiene por objeto derechos reales sobre bienes futuros, asumiendo el vendedor la obligación de elaborar dichos bienes (hacer). Si los bienes objeto del contrato no llegan a existir por causas imputables al vendedor, el comprador podrá demandar la rescisión del contrato o exigir su ejecución forzosa más una indemnización en ambos casos. Es una modalidad por la obligación previa y adicional que asume el vendedor, de cuyo cumplimiento dependen los demás efectos del contrato.
- Compra de esperanza. Es un contrato aleatorio por el que una parte se obliga a pagar un precio en dinero a cambio de la expectativa de adquirir determinados frutos o productos que no existen al celebrarse por un tiempo determinado; el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos (2792). No es compraventa ni modalidad ya que su objeto no es la transmisión de derechos reales sino la expectativa de adquirirlos.

2309.- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por el capítulo relativo a la compra de esperanza. Debería ser derogado.

#### 5. Compraventa en abonos<sup>5</sup>

Tiene lugar cuando el precio debe pagarse en dos o más exhibiciones diferidas en el tiempo. Consiste en la facultad del comprador de pagar de ésta forma.

- Efectos de rescisión frente a terceros

Inmuebles: la rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes siempre que se encuentre inscrita la cláusula rescisoria en el RPP. Reitera TGO (1950).

Muebles: si son susceptibles de identificarse de manera indubitable también podrá pactarse la cláusula rescisoria y surte efectos frente a terceros si obra inscrita. Si no son susceptibles de identificarse, está cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe. Reitera TGO (1951 y 2300).

- Efectos de rescisión entre contratantes

Si se rescinde la venta las partes deben restituirse las prestaciones hechas; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas serán nulas.

La mayoría de estas relaciones hoy se rigen por la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Es una modalidad de la compraventa en razón del régimen especial a que se encuentra sujeta la obligación de pagar el precio (diferido), así como en virtud de los límites de responsabilidad del comprador ante el incumplimiento imputable de sus obligaciones.

#### 6. Compraventa con reserva de dominio (sujeta al pago del precio)

La transmisión de los derechos reales se sujeta a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio (2312).

Para los efectos frente a terceros se está a lo dispuesto en la compraventa en abonos.

Sólo se regula la transmisión de dominio pero la transmisión del uso y disfrute del mismo queda a voluntad de los contratantes.

---

<sup>5</sup> Cláusula de caducidad: el comprador que no paga los abonos puntualmente, pierde en beneficio del vendedor los abonos entregados. Cláusula de vencimiento: si el comprador que dejó de pagar puntualmente uno de los abonos, el vendedor tiene el derecho a dar por vencidos todos los siguientes.

El vendedor no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad hasta que se venza el plazo para pagar el precio (2313). Según los autores si puede transmitirse si se cuenta con consentimiento del comprador previo.

Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado el precio se aplica el 2311 (2314).

Mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma (2315). En realidad no es arrendatario – ya que debería pagar renta –, simplemente tiene las responsabilidades de arrendatario.

Es una modalidad en razón de que la obligación de pagar el precio necesariamente se encuentra sujeta a plazo.

## VII. VENTAS JUDICIALES

2323.- Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público, se registrarán por las disposiciones de éste título (ventas judiciales), en cuanto a substancia del contrato y obligaciones de las partes, con las modificaciones que se expresan. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el CPC.

Hay que distinguir cuatro figuras:

- a) Compraventa celebrada con autorización judicial: el órgano jurisdiccional interviene para el sólo efecto de aprobar la celebración, en razón de un posible abuso a una de las partes.
- b) Compraventa celebrada en ejecución del contrato de promesa: juez se sustituye en la voluntad del promitente vendedor.
- c) Compraventa celebrada en almoneda o subasta pública: el precio se determina por medio de las pujas que varios postores realizan ante el órgano jurisdiccional. Puede ser voluntaria o necesaria; en el segundo supuesto el juez también se sustituye en la voluntad del vendedor.
- d) Remate judicial: acto procesal orientado a realizar el valor de los bienes del deudor moroso a fin de satisfacer el importe de daños y perjuicios sufridos por el acreedor. No es compraventa.

La ley prohíbe a determinadas personas participar como licitadoras en la subasta o remate públicos: juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, ni los peritos que hayan valuado los bienes (2324).

2325. Regla general: la venta judicial es en moneda efectiva y al contado. Los inmuebles pasan libre de todo gravamen, salvo estipulación expresa en contrario.

En las enajenaciones judiciales por división de cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.

## VIII. REPRESENTACIÓN

- a) El vendedor es el representado

- a. Representado persona física: requiere facultades de un apoderado general con poder para actos de dominio o poder especial para la celebración del acto.
- b. Representado persona moral:<sup>6</sup> si la celebración del contrato de compraventa se encuentra dentro del objeto social, el representante requerirá de facultades de un apoderado para actos de administración o con poder especial; si la celebración no la prevé el objeto social, el representante necesitará contar con las facultades de un apoderado con poder para actos de dominio o poder especial.

b) El comprador es el representado: mismo régimen al vendedor.

#### IX. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO

Es bilateral, oneroso y conmutativo. Además de otras doctrinales.

---

<sup>6</sup> La persona moral solo puede realizar aquellos actos para los que fue constituida, es decir, lo que abarca el objeto social. Ver doctrina de las facultades *ultra vires*. Hay que distinguir el objeto y los medios para realizar el objeto. Si el administrador tiene poder general para actos de dominio puede vender aunque salga del objeto social. Si tiene sólo facultades de administración en teoría no debería de haber problema si la venta va enfocada a poder cumplir con el objeto social. Los contadores consideran que lo administradores sólo pueden vender los activos circulantes pero no los fijos.