

precisa la superficie total del inmueble objeto de la venta, por ejemplo, se vende la estancia "El Alazán" a razón de \$ 500.000 la ha. La segunda se presenta cuando lo que se vende es una extensión determinada, cuya superficie está expresada en el contrato, por ejemplo, se venden 8 ha, con indicación de la ubicación y linderos, de la estancia "El Alazán"; o bien, cuando un viñedo cuya superficie total es de 20 ha.

II) Concordancias

Extensión de la posesión (art. 1914); extensión del derecho real de dominio (art. 1945).

III) Interpretación de la norma

III.1) Inmueble sin indicación de superficie

Como, por hipótesis, las partes han convenido fijar el precio por unidad de medida, al no haber precisado la superficie del inmueble vendido, el artículo 1136 dispone que el precio total sea el que corresponda a la superficie real del inmueble. Por lo tanto, si el precio de un terreno se ha establecido en \$ 2.000 el m², para determinar el precio total es necesario medir cuántos m² tiene el inmueble vendido y luego, mediante la simple operación aritmética consistente en multiplicar el precio del m² por la cantidad de m² que tiene el terreno, se obtendrá el precio total a pagar.

III.2) Extensión determinada

La segunda hipótesis prevista en la norma es la venta de la extensión determinada de un inmueble individualizado en el contrato; por ejemplo, 8.000 m² de un terreno o 12 ha aptas para cultivo. Como también en este caso el precio se ha fijado por las partes por unidad de medida, por ejemplo, \$ 500 el m², el precio total será de \$ 4.000.000. Puede ocurrir que la superficie total del inmueble exceda en más del 5% la extensión acordada por las partes en el contrato; en este caso el artículo 1136 le concede al comprador el derecho de pedir la resolución del contrato. Se considera que el derecho a resolver es una opción.

que tiene el comprador, pues si tiene interés en comprar el excedente, podrá hacerlo pagando por m² el mismo precio pactado en el contrato.

Aunque el artículo 1136 no lo diga expresamente, si la superficie total del terreno vendido es menor a un 5% de lo pactado por las partes, el comprador tiene derecho a optar por la disminución del precio en razón de los m² faltantes o por demandar la resolución del contrato.

III.3) Carácter supletorio de estas normas

Es importante dejar sentado que las soluciones previstas en los artículos 1135 y 1136 del Código son supletorias de la voluntad de las partes. En ejercicio de la autonomía privada (arts. 958 y 959) las partes están autorizadas a resolver sus diferencias, de acuerdo con lo que resulte más conveniente, siempre que ninguna de ellas pretenda ejercer con abuso el derecho de que intenta valerse (art. 10).

IV) Significado de la reforma

El código derogado trataba estas cuestiones en los artículos 1344 a 1348. El nuevo Código simplifica las normas antedichas, limitándose a ofrecer soluciones para los supuestos más importantes, sin caer en el casuismo que, por lo común, da lugar a confusiones interpretativas.

SECCIÓN 4ª

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Art. 1137 *Obligación de transferir.* El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete.

Art. 1138 *Gastos de entrega.* Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo 1137. En la compraventa de inmuebles

también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que gravan la venta.

Art. 1139 *Tiempo de entrega del inmueble.* El vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario.

Art. 1140 *Entrega de la cosa.* La cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

D) Resumen

Estos artículos, que conforman un solo bloque y se integran con otros diseminados en distintos sectores del Código, están referidos a la situación jurídica del vendedor desde el punto de vista de las obligaciones y deberes a su cargo. La compraventa es un contrato bilateralmente obligatorio, lo que significa que tanto el vendedor como el comprador asumen obligaciones principales, recíprocas e interdependientes, y una serie de obligaciones secundarias y deberes accesorios.

Las obligaciones del vendedor son: a) conservar la cosa hasta el momento de la entrega (arts. 746 y ss.); b) entregar la cosa en las condiciones convenidas (art. 1140); c) transferir la propiedad de ella al comprador (arts. 1137 y ss.); d) poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta; e) prestar toda la cooperación que sea exigible para que tenga lugar la transferencia de la propiedad; f) satisfacer los gastos de la entrega, salvo pacto en contrario (art. 1138); g) garantizar que el comprador no resultará evicto y que la cosa no adolece de vicios ocultos (arts. 1033, 1051 y ss.); i) recibir el precio (art. 1140, a contrario). En la venta de inmuebles en particular, imponen al vendedor las obligaciones de afrontar los gastos de entrega (art. 1138 *in fine*) y de efectuar la entrega en tiempo legal (art. 1139).

II) Concordancias

Conservación de la cosa que se debe entregar (art. 746); el título y el modo para la transferencia de derechos reales (arts. 750, 1892

y 1893); tradición para adquirir (arts. 1924 y 1925); tiempo y lugar de pago de las obligaciones en general (arts. 871, 873 y 874); suspensión del cumplimiento (art. 1030); tutela preventiva (art. 1031); evicción y vicios redhibitorios (arts. 1044 y 1051).

III) Interpretación de las normas

Las obligaciones y deberes secundarios del vendedor serán expuestos siguiendo el orden en que fueron enunciados en el resumen precedente.

III.1) *Obligación de conservar la cosa*

Hasta el momento en que deba entregarla, el vendedor está obligado a conservar y custodiar la cosa (ver arts. 746 y 788, tomo V, ps. 59 y 213). Al respecto dice el artículo 748 del Código: "El deudor de una cosa cierta está obligado a conservarla en el mismo estado en que se encontraba cuando contrajo la obligación..." No se puede poner en duda la razonabilidad de este precepto que se aplica, no sólo a la compraventa, sino en general a toda obligación de dar una cosa cierta²⁸. *Conservar* implica tanto como mantener la cosa en el mismo estado en que se encontraba el día del contrato, no pudiendo el vendedor alterarla, mejorándola, ni empeorándola. Esta obligación es un complemento necesario de la obligación de entregar, es una carga inherente al vendedor que consiste en una actividad preparatoria que lo situará en condiciones de cumplir fielmente la promesa de transmitir la propiedad que asumió al cerrar el contrato. Si bien es un deber complementario de la obligación de entregar, su incumplimiento puede traer serias consecuencias para el vendedor, llegando, incluso, a la ruptura del contrato. El comprador puede exigir el cumplimiento coercitivo de este deber y ante un eventual incumplimiento, puede recurrir a los nuevos instrumentos incorporados a nuestro derecho positivo, como la suspensión del cumplimiento del artículo 1030, la tutela preventiva del artículo 1031 o la resolución del contrato (art. 1083).

²⁸ Ésa era la opinión común sostenida por los intérpretes de Vélez Sársfield, como DE GÁSPERI, Luis y MORELLO, Mario A., *Tratado de Derecho Civil*, Tea, Buenos Aires, 1964, t. II, N° 982; BUSSO, E., *Código Civil comentado*, Ediar, Buenos Aires, 1944, t. IV, N° 3, p. 14.

El deber de custodia tiene irrestricta vigencia en las ventas de cosas *ciertas*, pues estando éstas individualizadas, el cumplimiento del deber de conservar es nítidamente apreciable. La conservación también es exigible cuando se venden cosas de *género limitado*, con fundamento en el hecho de que perteneciendo las cosas vendidas a un lote compuesto de un limitado número de cosas de la misma especie, las vendidas son susceptibles de perecer; en consecuencia, es lógico que el vendedor tenga, respecto de ellas, la obligación de custodiarlas. El deber existe aun cuando sea el comprador quien debe seleccionar las cosas que desea recibir; supóngase que debo entregar diez libros de los existentes en mi biblioteca: hasta que el comprador realice la elección, debo custodiar la totalidad de los libros existentes; después de la elección, la custodia se limitará a los libros elegidos. En cambio, la doctrina está de acuerdo²⁹ en que la custodia no es rigurosa cuando se venden cosas *inciertas* o *cantidades* de cosas, pues —por hipótesis— el género y la cantidad nunca perecen.

III.2) *Obligación de entregar la cosa*

La compraventa impone al vendedor, como principal obligación, la de entregar la cosa; su cumplimiento constituye la causa-fim de la correlativa obligación del comprador de pagar el precio. Esta obligación de entregar no se agota en un simple dar; es mucho más: se trata de *dar* con finalidad traslativa; el comprador de cosas muebles, por efecto de la entrega, debe adquirir la propiedad de la cosa comprada. En algunos casos, la entrega requiere de ciertos actos complementarios; así, verbigracia, en la venta de inmuebles es imprescindible el ejercicio de actos posesorios o la inscripción en el registro para que la venta sea oponible a terceros; en otros, la entrega es complementaria del acto traslativo, verbigracia, en la venta de automotores es complementaria de la inscripción en el registro, que es constitutiva del dominio.

El vendedor debe entregar la cosa con todos sus accesorios, libre de toda otra relación de poder y de oposición de terceros (según palabras

²⁹ Cfr. REZZÓNICO, L. M., *Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil*, 3ª ed., Depalma, Buenos Aires, 1967, t. I, p. 195, nota 2; BORDA, G. y BORDA, A., *Obligaciones*, 4ª ed., La Ley, Buenos Aires, t. I, N° 118.

del art. 1140 del Código), en el lugar y tiempo convenidos. Cabe, con respecto a los accesorios y a la exigencia de que la cosa esté libre de toda relación de poder, estas observaciones: a) que el vendedor está obligado a entregar los accesorios de la cosa implica que están incluidos en tal obligación, frutos y productos que, mientras no se separen de la cosa, son sus accesorios formando con ella un todo; b) el artículo 1140 dice: "libre de toda relación de poder", se considera que esta expresión debe ser interpretada en sentido amplio, comprensiva, según los casos, de derechos reales (art. 1882), de la posesión (art. 1909) o de la tenencia (art. 1910). De allí que se entiende que el vendedor debe cumplir entregando la cosa en condiciones tales que el comprador pueda someterla a su exclusivo señorío, sin que ninguna otra persona pueda ejercer sobre esa misma cosa el *poder* de que hablan los artículos 1882, 1909 y 1910. Si por incumplimiento de esta obligación, un tercero le exige la cosa al comprador invocando que tiene un mejor derecho sobre ésta, se está en una situación de evicción que debe resolverse según sus reglas.

III.3) *Transferir la propiedad de la cosa vendida*

La principal obligación que asume el vendedor es la de *transferir* la propiedad de la cosa al comprador. La compraventa, por sí sola, ¿es suficiente para que opere esta transferencia del derecho real a favor del comprador? En otros términos, además de la celebración de la venta, ¿son necesarios otros actos jurídicos para que el comprador adquiera la propiedad? Mientras un grupo de legislaciones le otorgan a la venta fuerza traslativa del derecho, otras le niegan ese carácter, considerando insuficiente el contrato, por sí solo, para trasladar la propiedad de la cosa, exigiendo la realización de otros negocios jurídicos.

El sistema imperante en nuestro Derecho se asienta sobre la distinción entre título y modo. Según este sistema, el acuerdo contractual carece de fuerza traslativa, generando solamente la obligación, a cargo del vendedor, de transferir al comprador la propiedad de la cosa; la compraventa es sólo el título que hay que completar con el modo de adquisición que puede consistir en la tradición o inscripción registral según la naturaleza del objeto vendido. Este sistema está explícitamente

consagrado en los artículos 750, que dispone: “el acreedor [en este caso el comprador] no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario”, y 1892, según el cual “La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes”; más adelante agrega: “...la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión [...] la inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera”.

La obligación de transferir se cumple por los modos traslativos, modos que son diversos según la naturaleza de las cosas: a) para los muebles en general el modo por excelencia es la tradición; b) para los inmuebles se mantiene vigente la tradición como el modo señalado por la ley, aunque con alcance limitado, ya que sus efectos traslativos sólo alcanzan a las partes contratantes; para que la mutación real sea oponible a terceros es menester la inscripción en el registro respectivo; c) para los automotores y demás vehículos considerados tales por la ley, la tradición como modo de adquirir el dominio ha sido remplazada por la inscripción registral (art. 1º del dec. 6582/58). Adviértase que si bien el vendedor está obligado a inscribir la transferencia en el registro, ello no significa que haya perdido importancia la obligación de entregar la cosa; d) para los buques y aeronaves el sistema es análogo al de los inmuebles, es decir, la tradición posesoria vale entre partes, pero para la oponibilidad es necesaria la inscripción.

III.4) Poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta y prestar la cooperación necesaria

Dos son las cuestiones a examinar:

- a) Está claro que la transferencia de la propiedad, sea por entrega o por registración, requiere para su efectivo cumplimiento diferentes “instrumentos” según los casos, facturas, constancias de libre deuda, certificados de garantías, títulos precedentes,

planos y, en general para las cosas muebles, los que sean de uso en el lugar en que la obligación debe cumplirse. El artículo 1137 dice que tales instrumentos deben ser puestos “a disposición del comprador”, lo que implica no sólo facilitarlos para su compulsa, sino también entregarlos junto con la cosa. La negativa o demora del vendedor respecto de la entrega de estos instrumentos puede interpretarse, si la omisión obstaculiza la transferencia del dominio, como incumplimiento de la obligación principal.

- b) La buena fe domina y tutela todo el ordenamiento jurídico (arts. 9º y 729). Las relaciones de obligaciones en todos sus aspectos y en todo su contenido están sujetas a su imperio³⁰. Una aplicación particular de este principio es el deber de *cooperación recíproca* que deben observar las partes. En el supuesto previsto en el artículo 1137 se le impone al vendedor el deber de “prestar toda cooperación que sea exigible para que la transferencia” se concrete. Esa cooperación se manifiesta, por ejemplo, brindando la información necesaria, concurrir por sí o por persona autorizada al lugar en que debe efectuarse la entrega y, en general, observar la diligencia necesaria para no frustrar el derecho del comprador.

Por otra parte, si bien el Código ha suprimido de la definición de compraventa la obligación de *recibir el precio*, ese deber subsiste como un deber específico de cooperación por parte del vendedor, porque si se rehúsa injustificadamente a recibirlo cuando le es ofrecido, quedará constituido en mora como acreedor (art. 886, segundo párrafo) con todas las consecuencias que ello implica; el comprador, a su turno, podrá recurrir al pago por consignación (art. 904, inc. a).

III.5) Gastos de entrega

Por disponerlo así el artículo 1138, el vendedor está obligado a pagar “los gastos de la entrega”, salvo pacto en contrario; se trata de un deber accesorio de la obligación de entrega (art. 1140). ¿Qué gastos están comprendidos?

³⁰ VON THUR, Andreas, *La buena fe en el Derecho Romano y en Derecho actual*, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1925, p. 337.

- a) Si el vendedor debe poner a disposición del comprador los instrumentos de la venta (art. 1137) se interpreta que el costo de tales instrumentos están a su cargo.
- b) También se consideran gastos de entrega, los que demande el traslado de la cosa (flete, combustible, transporte, etc.), los impuestos de aduana en caso de productos importados, salvo que la entrega se haya hecho en el extranjero, pues en tal caso los gastos de traslado e ingreso al país corren por cuenta del comprador.
- c) En materia inmobiliaria, son gastos del vendedor, los que requiera, en su caso, la mensura o el amojonamiento del terreno, los estudios de títulos y los impuestos, tasas y contribuciones ordinarios hasta la fecha de la transferencia; también aquellos que graven la venta.

III.6) *Evicción, vicios redhibitorios. Saneamiento*

El vendedor debe garantizar al comprador que no será turbado o privado del derecho que adquiera por la intervención de un tercero que demuestre tener un derecho mejor sobre la cosa, como también está obligado a garantizar que la cosa no tiene vicios de funcionamiento o fabricación, deterioros o desperfectos materiales que la hagan impropia para su destino. Si tales situaciones se presentan, queda obligado al saneamiento, debiendo aplicarse el régimen específico previsto en los artículos 1033 a 1058.

III.7) *Inmuebles. Tiempo de entrega*

Por último, el artículo 1139 ha dispuesto, con carácter supletorio de la voluntad de las partes, que en caso de silencio de las partes, el inmueble vendido ha de ser entregado "inmediatamente de la escrituración". Tiene esta decisión de la ley el carácter de norma de clausura, porque será aplicable sólo cuando no se haya dispuesto una modalidad de entrega diferente por la convención de las partes o por la propia ley.

III.8) *Derechos del vendedor*

Si bien los artículos bajo análisis se refieren a las obligaciones, es

importante tener presente que el vendedor también tiene derechos ante el incumplimiento o mora del comprador respecto de la obligación de pagar el precio. Así, tiene derecho: 1º) a demandar el pago o cumplimiento específico, tal como está establecido en el artículo 730, inciso a; 2º) a suspender el cumplimiento, lo que implica retener la cosa, por las vías autorizadas por los artículos 1031 o 1032, según los casos; 3º) a la resolución del contrato, si se dan los requisitos previstos en los artículos 1083 y 1084.

IV) *Significado de la reforma*

El significado e importancia de la reforma se manifiestan en dos sentidos:

- a) En primer lugar, simplificó y ordenó el método de los textos referidos a las obligaciones del vendedor que estaban en el código derogado (arts. 1408 a 1423). Mientras en el código de 1871 este tema estaba tratado en 16 artículos, el nuevo Código sólo le ha dedicado 14 (arts. 1127 a 1140). En cuanto al método, sus ventajas se advierten por la supresión de toda referencia a la resolución por incumplimiento, si la venta inmobiliaria (art. 1433, código derogado), que al entrar en conflicto con la regla general del artículo 1204 (incorporado por la reforma de la ley 17.711), había dado lugar a dificultades interpretativas. Tampoco menciona el derecho a suspender la entrega si el comprador no hubiese pagado el precio (art. 1418, código derogado). En ambos casos, mencionados a título ilustrativo, bajo el nuevo Código debe estarse a las respectivas reglas generales (arts. 1031 sobre suspensión del cumplimiento, 1032 sobre tutela preventiva, 1083 y 1084 sobre resolución contractual).
- b) En segundo lugar, el bloque de artículos sobre obligaciones del vendedor tiene carácter general, salvo el artículo 1139 que se aplica sólo a la venta inmobiliaria y debe ser integrado, en lo pertinente con lo dispuesto para la venta de cosas muebles que tienen su regulación específica a partir del artículo 1143.

SECCIÓN 5ª

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Art. 1141 *Enumeración.* Son obligaciones del comprador:

- a) pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos. Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado;
- b) recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa;
- c) pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.

I) Resumen

Dado el carácter de contrato bilateral y creditorio u obligacional que tiene la compraventa, así como el vendedor está obligado a cumplir la obligación principal de transferir la propiedad y otros deberes, así también el comprador está obligado a cumplir con la principal obligación de pagar el precio y otras complementarias y accesorias.

El artículo 1141 se refiere, precisamente, a las obligaciones del comprador.

II) Concordancias

Conservación de la cosa que se debe entregar (art. 746); título y modo para la transferencia de derechos reales (arts. 750, 1892 y 1893); tradición para adquirir (arts. 1924 y 1925); tiempo y lugar de pago de las obligaciones en general (arts. 871, 873 y 874); suspensión del cumplimiento (art. 1030); tutela preventiva (art. 1031); evicción y vicios redhibitorios (arts. 1044 y 1051); obligaciones de dar dinero (arts. 765 a 770).

III) Interpretación de la norma

De la lectura del artículo 1441 resulta que son varias las obligaciones y deberes a examinar.

III.1) *Obligación de pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos*

Ya se dijo que la principal obligación que pesa sobre el comprador es la de pagar el precio (art. 1441, inc. a). Nótese aquí la simetría de la compraventa: así como es *esencial* que el vendedor entregue la cosa, también lo es que el comprador pague el precio. Ambas obligaciones constituyen la espina dorsal del contrato³¹.

III.1.A) *Regla general*

El propio artículo 1441 sienta la regla de que el pago debe hacerse en el lugar y tiempo convenidos por las partes. ¿Qué solución debe adoptarse cuando las partes nada dicen respecto del lugar y tiempo de pago? El mismo inciso a, del artículo 1441 dispone que debe entenderse que "la venta es de contado". Se considera, en consecuencia, que si en el contrato no se fija el lugar ni el tiempo de pago, entonces debe hacerse en "el tiempo y lugar de celebración del contrato", pues cabe presumir que en ese mismo lugar y tiempo se entregará la cosa y se pagará el precio. Se puede decir, en suma, que una venta es de contado, cuando la entrega de la cosa y el pago del precio deben hacerse simultáneamente. La solución guarda congruencia con lo que sucede según el curso natural y ordinario: contra la entrega de la cosa, se debe pagar su precio. Sólo se podrá diferir la entrega o el pago si existe un plazo, expreso o tácito, en tal sentido.

III.1.B) *Pago al contado en las ventas de inmuebles*

Tratándose de inmuebles, ¿cuándo se entiende entregada la cosa? La cuestión tiene importancia a fin de determinar, también, cuándo se debe pagar el precio en los casos de pago al contado. Por expresa disposición del artículo 1339 la entrega del inmueble, si no se ha acordado algo distinto, debe hacerse "inmediatamente de la escrituración". Esto permite considerar que, en definitiva, la "entrega" debe entenderse como sinónimo de transmisión de dominio. En definitiva,

³¹ Cfr. BADENES GASSET, *El contrato de compraventa* cit., t. II, p. 76; DEGNI, *La compraventa* cit., N° 94, p. 293.

se puede interpretar que el vendedor ha hecho entrega del inmueble, cuando ha tenido lugar la tradición y se ha otorgado escritura pública, sin perjuicio de la inscripción registral. La solución es correcta, pues como se ha hecho notar³² si no se aceptara esta solución, resultaría que el comprador que ha recibido la posesión, pero no se le ha dado escritura, estaría obligado a pagar la totalidad del precio de un bien que el vendedor todavía puede –de mala fe– enajenar a terceros, hipotecar, etcétera. Esta situación, sin embargo, encuentra ahora una valla difícil de sortear en la letra de los artículos 1170 y 1171.

III.2) *Derecho de retener el precio*

Las normas tutelan al comprador permitiéndole suspender el cumplimiento de la obligación de pagar el precio en determinados supuestos. En el código derogado ese derecho estaba expresamente reconocido en los artículos 1425 y 1426; si bien el nuevo Código no ha reiterado esos textos, se estima que es indudable que el derecho de suspender o retener el precio subsiste ahora amparados por los artículos 1031 (suspensión del cumplimiento) y 1032 (tutela preventiva) incluidos en la Parte general de los contratos. Las principales razones por las que se puede hacer uso del derecho de suspensión son: a) cuando tenga *fundado temor* de ser molestado por una acción real que pudiera intentar un tercero; b) cuando el vendedor no entrega la cosa en las condiciones pactadas o con los accesorios convenidos.

III.3) *Obligación de recibir la cosa y los instrumentos de la venta*

Si bien el artículo 1123 evitó mencionar en la definición de compraventa la obligación del comprador de recibir la cosa, como estaba en la definición de Vélez (art. 1323), esa obligación está ahora expresamente impuesta en el artículo 1141, inciso b, que además incluyó el deber de recibir los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación tiene carácter general, en el sentido de que se aplica a las distintas especies de ventas previstas en la nueva legislación.

Simétricamente a las obligaciones del vendedor de transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida, de poner a disposición

³² BORDA y BORDA, *Contratos cit.*, t. I, N° 262.

de éste los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete (art. 1137), el Código impone al comprador la obligación de recibir la cosa y los instrumentos inherentes al contrato. El Código ha decidido que deberá entenderse cumplida la obligación de *recibir* cuando el comprador ha realizado todos los actos que razonablemente deben llevarse a cabo por su parte para que el vendedor pueda entregar la cosa. No es exigible que el comprador reciba efectivamente la cosa, porque ello no depende sólo de su obrar diligente, sino que requiere la plena disposición del vendedor de cumplir con la entrega.

En cuanto al lugar y al tiempo en que debe cumplirse, por simetría, se aplican las reglas que rigen el lugar y el tiempo de cumplimiento de la obligación de entregar la cosa. Es obvio, pues sólo en el lugar y tiempo de entrega de la cosa es exigible la obligación de recibirla. Por aplicación de tales reglas: 1ª) si en el contrato se ha fijado un lugar o un plazo o éstos resultan de los usos, la recepción debe hacerse en ese lugar y en ese plazo; 2ª) en defecto de término contractual o usual, el comprador está obligado a recibir la cosa *inmediatamente* después de la venta cuando la cosa es puesta a su disposición. Si el comprador incumple la obligación de recibir la cosa en el tiempo o lugar que corresponde, el vendedor dispone de varios recursos para vencer la resistencia del incumpliente y para obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudiera haber sufrido.

III.4) *Obligación de pagar los gastos de recibo*

Según resulta del artículo 1141, inciso c, el comprador está obligado a pagar los costos del recibo de la cosa comprada, incluidos los testimonios de la escritura pública que corresponda “y demás posteriores a la venta”. Por cierto esta obligación puede dejarse sin efecto o modificarse mediante un pacto en contrario. Por gastos de recibo se entienden todos aquellos que se devengan *a partir del instante de la entrega*, como por ejemplo, los gastos de transporte al domicilio del comprador o los de embalaje para facilitar ese transporte. Tales gastos son a cargo del comprador. Se considera que en materia inmobiliaria, el instrumento de la venta lo constituye el boleto (instrumento privado),

si existiere, y en particular la escritura pública. Los gastos de ambos corren, en principio, a cargo del comprador.

Recuérdese, como ya se ha visto (*supra* p. 372), que en la compraventa de inmuebles están a cargo del vendedor los tributos que gravan la venta (art. 1138).

IV) Significado de la reforma

Simplifica el régimen de las obligaciones del comprador. Es importante la exigencia de que se realicen, por las partes, todos los actos de cooperación necesarios para facilitar el cumplimiento. Es importante, al respecto, la directiva impartida por el principio de buena fe (arts. 9º y 961).

SECCIÓN 6ª

COMPRAVENTA DE COSAS MUEBLES

Fundamentos del Anteproyecto

“Se consideró necesario desarrollar como un conjunto sistemático las reglas específicas aplicables a la compraventa de cosas muebles, facilitando su comprensión y aplicación. Se establecen disposiciones particulares sobre el precio, entrega de factura, documentos, plazo de entrega de la cosa, puesta a disposición de las cosas vendidas, entrega anticipada de cosas no adecuadas al contrato, riesgos, recepción de la cosa y pago del precio, plazo para reclamar por los defectos de las cosas, compraventa por junto, compraventas sujetas a condición suspensiva, cláusulas de difusión general en los usos internacionales, compraventa con cláusula pago contra documentos. Este grupo de normas tiene mucha relevancia en el tráfico comercial; en materia de consumo se aplica el Título III. Se han mantenido artículos del Proyecto de 1998, con algunas modificaciones.

“En primer lugar, entendemos que la obligación del vendedor de permitir que el comprador examine las cosas compradas es exigible, como regla, en toda compraventa. Por ello, si el ejercicio de esta facultad le fuere impedido, tiene el derecho de suspender el pago del precio.

“Cuando las cosas vendidas se entregan ‘en fardos o bajo cubierta’, lo que impide su examen y reconocimiento inmediato, el artículo 1091 del Proyecto de 1998 le concede al comprador un plazo de tres días para efectuar ese examen. Por nuestra parte pensamos que ese plazo debe ser ampliado a diez días para adecuarlo al artículo 32 de la ley 24.240 actualmente vigente. De todos modos, si el vendedor estimara que el plazo, teniendo en cuenta las circunstancias, los usos o las particularidades de la venta, es excesivo, puede exigir que el examen se haga en el momento de la entrega, para evitar la postergación del pago del precio”.

Art. 1142 Regla de interpretación. Las disposiciones de esta Sección no excluyen la aplicación de las demás normas del Capítulo en cuanto sean compatibles.

D) Resumen

Siguiendo en este punto la idea que inspiró a los Proyectos anteriores, el Código decidió unificar la legislación contenida en los códigos civil y de comercio, códigos éstos cuyo origen se remonta al siglo XIX. Uno de los argumentos que se esgrimió en favor de la referida unificación fue la existencia de una doble e innecesaria legislación para una misma materia, tal como ocurría con la compraventa. Pero el Código único debía contemplar las particularidades de la que se denominaba compraventa *mercantil* porque de otro modo, si se ignoraban tales particularidades, se corría el riesgo de dejar sin regulación o sujetas a un régimen inapropiado a su naturaleza, las operaciones que antes estaban regidas por el código de comercio. Por esa razón, los artículos 1143 a 1162 están dedicados a la compraventa de *cosas muebles* que, si se adquirían para revenderlas por otro precio, constituía la materia propia del código de comercio.

Esta Sección, con el afán de dotar a estas ventas de la normativa adecuada a su finalidad, contiene disposiciones sobre el precio (arts. 1143 y 1144), sobre la obligación de entregar la documentación (arts. 1145 y 1146) y la cosa, determinando distintos supuestos de lugar y tiempo de cumplimiento (arts. 1147 a 1151) y sobre la recepción de la