

ROQUE FORTUNATO GARRIDO
ROSA CORDOBERA GONZÁLEZ DE GARRIDO

COMPRAVENTA

CLÁUSULAS ESPECIALES. PACTO COMISORIO E "IUS VARIANDI". TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL. BOLETO DE COMPRAVENTA Y POSESIÓN LEGÍTIMA. VENTA POR MENSUALIDADES. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS AUTOMOTORES. AUTOMOTORES Y RESPONSABILIDAD CIVIL.



BUENOS AIRES
1982

ÍNDICE

PRÓLOGO	7
---------------	---

CAPÍTULO I

COMPRAVENTA EN GENERAL

1. Concepto	19
2. Caracteres	20
a) Consensual	20
b) Oneroso	20
c) Conmutativo	20
d) Bilateral	20
3. Comparación con otras figuras contractuales	21
a) Permuta	21
b) Locación de cosas	21
c) Locación de obra	21
d) Cesión de créditos	23
e) Dación en pago	23
f) Donación con cargo	23
g) Con la licitación	24
h) Con la expropiación	25
4. Compraventa civil y comercial	27
a) Distinción	27
b) Importancia de la distinción	28
c) Teorías sobre el pacto comisario en la compraventa de cosas muebles	29
d) Distinción definitiva	30
5. Compraventas mixtas civiles y comerciales	30
6. Transmisión del dominio como consecuencia del contrato de compraventa	31

a)	Sistema del Código Civil	32
b)	La ley 17.711	32
7.	La transmisión del dominio en el derecho comparado ...	33
a)	Derecho romano	33
b)	Sistema francés	34
c)	Sistema del Código Civil alemán	35
8.	Elementos específicos del contrato de compraventa civil.	36
9.	Elementos naturales o presumidos	37
a)	Garantía de evicción	37
b)	Vicios redhibitorios	38
10.	Elementos accidentales	38
11.	Compraventa de cosas inmuebles y sus elementos específicos	38
a)	Subasta pública	38
b)	Compraventa de inmuebles en forma privada	39
c)	Escritura pública y transmisión del dominio	40
d)	Boletos de compraventa escritos y verbales	42
e)	Naturaleza jurídica del boleto de compraventa de inmuebles	42
f)	Situación jurídica del poseedor del inmueble y el art. 2355 del Código Civil	43
g)	Demandas de escrituración. Doctrina y jurisprudencia	44
h)	El caso del art. 1185 bis del Código Civil	45
i)	Venta de inmuebles en lotes por mensualidades	46
j)	Compraventa de muebles registrables	47
k)	Venta de bienes gananciales	48
12.	Elementos propios del contrato de compraventa	49
a)	El consentimiento	49
b)	Causa-fin específica	49
c)	Objeto específico	50
d)	Requisitos de la cosa vendida	51

CAPÍTULO II

COMPRAVENTAS ESPECIALES

1.	Venta de cosa futura y venta aleatoria	55
2.	La duda en la venta aleatoria	58
3.	Venta de cosas ajenas	58
4.	Venta de cosas ajenas como propias	60
5.	Venta de la cosa en condominio	63

CAPÍTULO III

ELEMENTOS DE LA COMPRAVENTA

1. Precio en la compraventa	65
a) Precio cierto	65
b) Precio en moneda extranjera	66
c) Modos de fijación del precio	66
d) Cláusulas de reajuste del precio	67
e) Supuesto de precio mixto	67
f) Precio vil y lesión	67
2. Capacidad jurídica e inhabilitación	68
3. Condiciones de moralidad y licitud del objeto	68
4. Capacidad y sus reglas especiales. Prohibiciones	69
5. Reglas especiales referidas a la capacidad	70
6. Derechos del comprador	71
a) Derecho a la entrega	71
b) Lugar de entrega de la cosa	73
c) Modo de entrega de la cosa	73
d) Gastos de entrega	76
e) Excepciones a la obligación de entrega	76
f) Consecuencias del incumplimiento de la entrega o de pago del precio	77
g) Extensión de la reparación por daños y perjuicios	78
h) Conservación de la cosa	78
i) Acciones del comprador	79
7. Obligaciones del comprador	80
a) Pago del precio	80
b) Lugar y época determinados en el contrato	80
c) Falta de convenio	80
d) Venta a crédito	81
e) Suspensión del pago del precio	81
f) Gastos de entrega	83
g) Derecho de retención	83
h) Pacto comisorio en cosas muebles	84
i) Recepción de la cosa	85

CAPÍTULO IV

CLAUSULAS ESPECIALES DEL CONTRATO
DE COMPRAVENTA

1. Principio general	87
2. Compraventa y condición	88
3. Compraventa bajo condición suspensiva	95
4. Compraventa bajo condición resolutoria	98
5. Cláusula de no enajenar	100
6. Venta a satisfacción del comprador	101
7. Venta con pacto de retroventa	103
a) Pacto de retroventa y boleto de compraventa	105
b) Plazo para la retroventa	107
c) Compensación de frutos	107
d) Mejoras en la cosa inmueble	108
e) Restitución del precio de la cosa	108
f) Cesión del pacto de retroventa	108
8. Venta con pacto de preferencia	109
a) Requisito de procedencia	109
b) Constitución de derechos reales y enajenación por medio de otros contratos	110
c) El pacto de preferencia y el pacto de retroventa	110
d) Plazo de caducidad	111
e) Venta en subasta pública	111
f) Cesión del derecho adquirido por pacto de preferencia	112
9. Venta con pacto de mejor comprador	112
Enajenaciones excluidas	114
10. Venta de inmuebles con mensura	115
11. Pacto comisorio y el "ius variandi"	118
a) Principios generales	118
b) Aspecto histórico	119
c) Sistemas legales contemporáneos	120
1) Derecho francés	120
2) Derecho italiano	122
d) Nuestras conclusiones respecto del pacto comisorio y el "ius variandi"	124
e) El pacto comisorio y un aspecto del "ius variandi"	125
f) Partes habilitadas para demandar el cumplimiento o la resolución	126

g) La demanda por cumplimiento	127
h) Acumulación de acciones	128
i) Demanda subsidiaria	129
j) Limitaciones del "ius variandi"	130
k) Desistimiento de la acción	131
l) Compraventa de inmuebles	133
ll) La resolución y el cumplimiento	134

CAPÍTULO V

COORDINACIÓN ENTRE TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN
REGISTRAL EN EL DERECHO VIGENTE

1. Las VIII Jornadas de Derecho Civil y el IV Congreso Nacional	137
2. Nuestro sistema y sus ventajas	138
3. Vigencia del art. 577 del Código Civil	139
4. Crítica de Vélez Sarsfield al sistema francés	140
5. Antecedentes romanos	141
a) La propiedad del inmueble en Roma	141
b) Transmisión de la propiedad en el Derecho romano ..	142
c) Tradición traslativa del dominio en Roma	143
d) Evolución de la tradición en Roma	144
6. Evolución del sistema francés y análisis comparativo con nuestro sistema	147
a) Alcances de la regla de la autenticidad en el sistema registral francés	152
b) Ventajas de nuestro sistema	154
7. Sistema del Código Civil y la ley 17.801	157

CAPÍTULO VI

BOLETO DE COMPRAVENTA Y POSESIÓN LEGÍTIMA

1. Preliminares	159
2. Naturaleza jurídica del boleto de compraventa	159
a) Teoría restrictiva anterior a la reforma	159
b) Tesis amplia anterior a la reforma	160

c) Tesis restrictiva posterior a la reforma	162
d) Tesis amplia posterior a la reforma	163
3. Naturaleza jurídica de la posesión	167
a) Posesión: su independencia del dominio	168
b) Régimen legal de la posesión	169
4. Posesión legítima por boleto de compraventa	173
5. Publicidad del boleto de compraventa	177
6. Posesión legítima y tercería de dominio	178
7. Conclusiones	179

CAPÍTULO VII

BOLETO DE COMPRAVENTA Y TERCERÍA DE DOMINIO

1. Generalidades	181
2. Derecho real de posesión. Inscripción registral	184
3. Acreedor hipotecario y tercería de dominio o posesión ..	186

CAPÍTULO VIII

VENTA POR MENSUALIDADES. LEY 14.005. PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE

1. Conceptos preliminares	189
2. La ley 14.005; su aplicación y alcances	194
3. Aspectos particulares de la ley 14.005	197
4. Efectos de la publicidad registral	200
a) Prevalencia de la publicidad registral frente a la pu- blicidad posesoria	200
b) Prevalencia de la publicidad posesoria	200
c) Colisión de adquirentes por boleto sin posesión	201
d) Publicidad registral y su oponibilidad a la publicidad posesoria posterior	202

CAPÍTULO IX

COMPRAVENTA DE AUTOMOTORES. RÉGIMEN
JURÍDICO Y RESPONSABILIDAD CIVIL

A) *Régimen jurídico de los automotores
y sus consecuencias*

1.	El dominio de las cosas muebles en general	204
2.	Automotores hurtados	205
3.	El art. 4 del dec.-ley 6582 y el art. 4016 bis del Cód. Civil	209
4.	La prescripción adquisitiva en materia de automotores ..	209
5.	Adquisición registral de automotores	213
6.	Responsabilidad civil del propietario de un automotor ..	217
7.	Seguro de responsabilidad civil sin límites	218
8.	Responsabilidad civil del propietario que ha transferido la detentación material	220
9.	Estado de la jurisprudencia	223
10.	Estudios y criterio de Moisset de Espanés sobre la res- ponsabilidad del propietario de automotores	228

B) *Responsabilidad del dueño y del guardián
en los accidentes*

1.	Régimen legal y su interpretación antes de la sanción del dec.-ley 6582/58	234
	Jurisprudencia antes de la reforma del art. 1113	240
2.	Congresos de Derecho Civil. Segundas Jornadas de Dere- cho Civil y Cuarto Congreso de Derecho Civil	243
	a) Consideraciones generales	243
	b) Adquisición registral de automotores	246
	c) Responsabilidad del propietario y jurisprudencia con- tradictoria	248
	d) Responsabilidad indistinta del propietario y guardián del automotor	252

C) *Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones Especial en lo Civil y Comercial, del 18/8/1980, in re, "Morrazo, Norberto y otro, c. Villarreal y otros"*

..... 252

D) *Consideraciones sobre el plenario "Morrazo"*

1. Generalidades	275
2. Posesión y propiedad	276
3. Carácter de la posesión	277
4. Traspaso de la guarda jurídica	278
5. La exoneración de responsabilidad del propietario	279
6. El sistema francés de responsabilidad	280
7. Autorización del propietario	280
8. Solución disvaliosa	282
9. Efectos de la entrega del automotor	283
10. Modificación sustancial del decreto-ley 6582/58	284
11. Responsabilidad del propietario inscripto	286
JURISPRUDENCIA	287
ÍNDICE DE MATERIAS	329
BIBLIOGRAFÍA	335