

ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS DEL DIRECTOR 11

PRÓLOGO 15

ABREVIATURAS 27

PARTE PRIMERA

COMPRAVENTA

Capítulo I

INTRODUCCIÓN Y ASPECTOS GENERALES

DE LA COMPRAVENTA

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Regulación normativa 31

§ 2. Tipología contractual de la compraventa. Dirigismo contractual y crisis del contrato 31

§ 3. Denominación 36

§ 4. Concepto y finalidad típica. Propiedad y dominio. Situación de las compraventas manuales 36

§ 5. Clasificación y caracteres del contrato 39

 a) Consensual 39

 b) Nominado 40

 c) Bilateral 41

 d) Conmutativo 42

 e) Oneroso 42

 f) De forma libre 43

§ 6. Importancia y aplicación supletoria de su normativa a otros contratos 43

§ 7. Diferencias con otras figuras 46

 a) Con el contrato de obra 46

 b) Con la dación en pago 48

 c) Con la cesión de derechos 48

d) Con la donación remuneratoria o con cargo 49

e) Con la permuta 50

 ■ *Jurisprudencia*

 – Elementos de la compraventa. Carácter consensual del contrato 50

 – Contratos innominados. Aplicación supletoria de las normas de la compraventa 51

Capítulo II

FINALIDAD TÍPICA Y EFECTOS

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Finalidad típica: obligación de transferir la propiedad y formas de la propiedad ... 53

§ 2. Título, modo, entrega, tradición y registración 54

 a) El título suficiente 55

 b) Modo suficiente: tradición, entrega y registración 55

 c) Tradición y registración («traditio rei» - «traditio inscriptoria») 57

§ 3. El fenómeno de la registración y su importancia 57

§ 4. Registración. Efectos. Casos especiales 60

 a) Automotores. Registración y denuncia de venta 60

 b) Caballos pura sangre 61

 c) Compraventa de ganado e identificación marcaria 63

 d) Buques, embarcaciones y yates 65

 e) Aeronaves 67

 ■ *Jurisprudencia*

 – Finalidad típica; obligación de transferir la propiedad, deberes secundarios y formas de la propiedad 68

 – Título, modo, entrega, tradición y registración 68

 – Automotores 70

 – Buques, embarcaciones y yates 72

Capítulo III

FORMA Y PRUEBA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

FERNANDA CATALDO

§ 1. Generalidades 73

§ 2. La forma en la compraventa de inmuebles. Remisión 74

§ 3. La prueba del contrato de compraventa 74

 ■ *Jurisprudencia*

 – Forma y prueba del contrato de compraventa 75

Capítulo IV

CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Nociones generales y remisión 77

§ 2. El consentimiento. Obligación de vender. Ventas forzosas 77

 a) Principio general en materia de consentimiento 77

 b) La obligación de vender del art. 1128. Supuestos. Ventas forzosas 78

 ■ *Jurisprudencia* 80

Capítulo V

EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA

FERNANDA CATALDO - MILTON HERNÁN KEES

§ 1. La cosa vendida 81

§ 2. Los presupuestos de validez del objeto 82

§ 3. Cosa que dejó de existir 82

§ 4. La venta de cosa futura 84

§ 5. Venta de cosa ajena 85

§ 6. Venta por condómino 85

§ 7. Compraventa sobre muestra 86

§ 8. Compraventa de cosas que no están a la vista 87

§ 9. Cosas que se entregan bajo fardo o cubierta. Vicios aparentes 88

§ 10. Adecuación de la cosa mueble a lo convenido 90

§ 11. Cómputo del plazo para reclamar por defectos 92

§ 12. Compraventa por junto 93

 ■ *Jurisprudencia*

 – Compraventa de cosa ajena 93

 – Compraventa de cosa futura 95

Capítulo VI

LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA COSA.

RIESGO DE DAÑOS

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Generalidades 97

§ 2. Nociones previas 97

§ 3. Concepto de entrega 99

§ 4. Plazo para la entrega de la cosa 100

§ 5. Lugar de entrega de la cosa 101

§ 6. Puesta a disposición de la cosa vendida 101

§ 7. Entrega anticipada de la cosa 102

§ 8. Riesgo de daños o pérdidas de las cosas 103

§ 9. La recepción de la cosa y el pago del precio 103

 ■ *Jurisprudencia*

 – Obligación de entregar la cosa en perfecto estado de funcionamiento 104

 – Incumplimiento en la entrega. Indemnización de daños aun cuando haya cláusula penal 104

 – Extensión del resarcimiento por mora en la entrega de la cosa 105

 – Causa ajena y la obligación de responder por la cláusula penal frente a la mora en la entrega 105

Capítulo VII

EL PRECIO

LEONARDO FACCHIN - MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Generalidades	107
§ 2. Noción	108
§ 3. Requisitos	108
a) En dinero	110
b) Cierto	110
c) Determinado	111
d) Determinable	112
1. Reglas lícitas	112
I. Arbitrio de un tercero	112
II. Referencia a otra cosa cierta	115
III. Procedimiento previsto por los contratantes	115
IV. Justo precio	115
2. Reglas ilícitas	116
I. Precio determinado por una sola de las partes	116
II. Precio ofrecido por un tercero	116
§ 4. Precio en la compraventa de inmuebles. Remisión	116
§ 5. Precio en la compraventa de cosas muebles	117
a) Ausencia de precio. Precio por el valor de mercado	117
b) Precio por peso, número o medida	119
§ 6. Precio en moneda extranjera	120
§ 7. Intervención del juez en la fijación del precio. Pauta de interpretación. La justicia contractual	123
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Precio vil	125
– Precio vil y simulación. Acción de nulidad en los boletos con precio vil	126
– Precio en moneda extranjera	127

Capítulo VIII

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

FERNANDA CATALDO - MILTON HERNÁN KEES

Colaboración: VANESA RUIZ

§ 1. Generalidades	129
§ 2. Obligaciones del vendedor	129
a) Conservación, custodia de la cosa y gastos	130
1. La conservación y custodia de la cosa	130
2. Los gastos de la cosa: expensas necesarias y mejoras necesarias	131
b) La obligación de transferir la propiedad	132
c) La entrega de la cosa. Características	133
1. Entrega en las condiciones convenidas	134
2. Entrega de los instrumentos requeridos por los usos o particularidad de una venta	134

3. Gastos de entrega. Estudio de título, mensura e impuestos que eventualmente graven la venta	136
4. La cooperación del vendedor	137
d) El plazo de entrega convenido	137
e) Obligación de garantía	137
f) Responsabilidad por vicios ocultos	138
g) Vicios ocultos y vicios redhibitorios	139
1. Alcance de la responsabilidad por vicios ocultos	139
2. Exclusiones	141
h) Obligación de recibir el precio	141
§ 3. Obligaciones del comprador	141
a) Enumeración	141
b) Pago en el lugar y tiempo convenidos	142
c) Recepción de la cosa y de los documentos vinculados al contrato	142
1. Recepción de la cosa	142
2. Recepción de los documentos vinculados al contrato	143
3. Pago de los gastos de recibo, testimonio y documentos posteriores a la venta	143
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Obligaciones del vendedor	143
– La obligación de transferir la propiedad	145
– La entrega de la cosa. Características	145
– Vicios ocultos. Evicción	145

Capítulo IX

COMPRAVENTA DE COSAS MUEBLES

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Particularidades	149
§ 2. El precio en las cosas muebles. Remisión	149
§ 3. Disposiciones sobre la obligación de entregar documentación	150
a) Entrega de factura	150
b) Plazo de pago y omisión de fijación de plazo. Falta de observación de la factura	150
§ 4. Entrega de documentos relacionados con las cosas vendidas	152
§ 5. Disposiciones sobre la entrega de la cosa. Remisión	152

Capítulo X

**CLÁUSULAS ESPECIALES DEL CONTRATO
DE COMPRAVENTA**

MILTON HERNÁN KEES

Colaboración: LEANDRO INGLERA

§ 1. Generalidades	155
§ 2. Naturaleza de las cláusulas especiales	156

§ 3. Cláusulas especiales en particular	156
a) Compraventa sujeta a condición (o compraventa condicional)	156
1. Compraventa sujeta a condición suspensiva	157
2. Compraventa sujeta a condición resolutoria	158
3. Pauta de interpretación de la compraventa bajo condición	159
b) Pacto de retroventa	159
1. Definición	159
2. Utilización ilícita del pacto de retroventa	160
3. Tipos de contratos en los que se la admite	160
4. Condiciones de validez	161
I. Tradición del bien	161
II. Plazo	161
5. Oponibilidad	162
6. Momento en que puede pactarse	162
7. El derecho de rescate	163
c) Pacto de reventa	163
d) Pacto de preferencia	164
1. Concepto y funcionamiento	164
2. Naturaleza jurídica del pacto	165
3. Condiciones de validez del pacto de preferencia y formas de ejercerlo	165
4. Plazo de ejercicio	166
5. Oponibilidad y consecuencias del incumplimiento	167
e) Pacto de no enajenar	167
1. Cláusula de inenajenabilidad relativa como condición resolutoria. Efectos	168
2. Cláusula de inenajenabilidad relativa como penalidad. Efectos	169
3. Condiciones de validez del pacto de no enajenar. Plazo	169
f) Compraventa con cláusula pago contra documentos	170
g) Cláusulas de difusión general en los usos internacionales. INCOTERMS. Generalidades	171
1. Cláusulas INCOTERMS	172
2. Categorías	172
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Pacto de retroventa	175
– Compraventa sujeta a condición (o compraventa condicional)	176
– Cláusulas INCOTERMS	176

Capítulo XI

COMPRAVENTA INMOBILIARIA

MILTON HERNÁN KEES - FERNANDA CATALDO

LEONARDO FACCHIN

§ 1. El boleto de compraventa	179
a) Evolución histórica	179
b) Regulación del boleto de compraventa en el CCCN. Naturaleza jurídica y definición	181
c) Oponibilidad y preferencia del boleto de compraventa	185

§ 2. Previsiones específicas respecto del precio en la compraventa de inmuebles ____ 188

 a) Precio no convenido en unidad de medida _____ 188

 b) Precio convenido en unidad de medida _____ 189

 ■ *Jurisprudencia*

 – Boleto de compraventa. Naturaleza jurídica. Forma. Especies de boletos ____ 190

 – Oponibilidad y preferencia del boleto de compraventa. Publicidad posesoria y registral _____ 191

 – Precio único. Diferencia de medidas _____ 193

Capítulo XII

**VENTA DE UNIDADES AFECTADAS AL RÉGIMEN
DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
SEGURO OBLIGATORIO**

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Antecedentes _____ 195

§ 2. La ley 19.724 de Prehorizontalidad. Obligaciones y sanciones _____ 196

§ 3. El fracaso de la Ley de Prehorizontalidad _____ 198

§ 4. El seguro obligatorio en contratos sobre unidades comercializadas bajo el régimen de propiedad horizontal. Art. 2071 del CCCN _____ 199

§ 5. Observaciones al art. 2071 del CCCN _____ 201

§ 6. La aplicación de la ley de seguros y sus implicancias _____ 202

 a) El comprador es el garante del vendedor frente a la empresa aseguradora ____ 202

 b) El problema de la aprobación previa del contrato por el Estado _____ 203

 c) Ausencia de plazo para cumplir con el aseguramiento _____ 204

 d) El titular de la carga de aseguramiento _____ 205

§ 7. Naturaleza de la obligación. Prelación normativa _____ 205

§ 8. El problema del infra-aseguramiento y falta de cuantía del interés retributivo ____ 206

 ■ *Jurisprudencia*

_____ 208

Capítulo XIII

**VENTA DE INMUEBLES FRACCIONADOS
EN LOTES Y A PLAZOS**

MILTON HERNÁN KEES - VANESA RUIZ

§ 1. Normativa aplicable _____ 209

§ 2. Importancia _____ 209

§ 3. Objeto y recaudos _____ 211

§ 4. Exclusiones y aplicación por analogía _____ 212

§ 5. Requisitos previos a la contratación _____ 213

§ 6. Celebración del contrato y actos posteriores _____ 214

§ 7. Efectos del contrato a partir de su inscripción _____ 215

§ 8. Previsiones respecto a escribanos y mandatarios. Honorarios y exenciones impositivas. Responsabilidad _____ 216

 a) Determinación de honorarios para escribanos _____ 216

b) Exenciones impositivas	217
c) Responsabilidad de mandatarios	217
§ 9. Consideraciones finales	217
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Resolución contractual. Incumplimiento del comprador	218
– Pacto comisorio. Conexidad contractual. Conjuntos inmobiliarios	219
– Finalidad de la norma. Interpretación	219

Capítulo XIV

LA COMPRAVENTA INTERNACIONAL DE MERCADERÍAS

PAMELA MENDOZA ALONZO

§ 1. Generalidades	221
a) La compraventa internacional	221
1. Concepto	221
2. Reglas aplicables	221
I. La autonomía de la voluntad material	221
II. Los usos del comercio internacional (lex mercatoria)	222
III. Normas de derecho uniforme	222
IV. La autonomía de la voluntad conflictual	223
V. La ley que según las reglas de derecho internacional privado sean aplicables (art. 7.2, CISG)	223
b) La Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercadería	223
§ 2. Ámbito de aplicación de la CISG	224
a) Requisitos de aplicación de la CISG	224
b) Características especiales de la regulación de la compraventa internacional de la CISG	225
§ 3. Interpretación e integración en la CISG	226
a) Interpretación de la Convención	226
b) Integración de la Convención	227
§ 4. Formación del contrato	227
§ 5. Efectos	228
a) Obligaciones del vendedor	228
b) Obligaciones del comprador	228
§ 6. Normas comunes al vendedor y comprador sobre incumplimiento, modificación y extinción del contrato	229
a) Remedios del acreedor frente al incumplimiento	229
b) Causales de exoneración del deudor incumplidor	230
c) Modificación y extinción del contrato	231
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Ámbito de aplicación de la CISG	231
– Calidad de los efectos. Vicios de las mercaderías	232

PARTE SEGUNDA
PERMUTA

Capítulo Único

INTRODUCCIÓN. ASPECTOS GENERALES.
CONTRATO DE PERMUTA

MILTON HERNÁN KEES - FERNANDA CATALDO
LEONARDO FACCHIN

Colaboración: TOMÁS A. KAMERBEEK - ANDRÉS DELGADO
ESTRELLA SÁNCHEZ

§ 1. Introducción y aspectos generales de la permuta	235
a) Desarrollo histórico y utilidad actual. Permuta mixta	235
b) Concepto. Elementos esenciales y finalidad típica. Partes	238
§ 2. Clasificación y caracteres de la permuta. Breve análisis de cada carácter	240
a) Carácter consensual	240
b) Típico y nominado	241
c) Transferencia recíproca de la propiedad. Bilateralidad y carácter conmutativo	241
d) Onerosidad	242
e) Carácter no formal	242
§ 3. Normas supletorias aplicables a la permuta (art. 1175, CCCN)	243
§ 4. Aplicación supletoria de su normativa a otros contratos	243
§ 5. Diferencias con otras figuras	244
a) Diferencia con el contrato de compraventa. Permuta mixta. Criterio dirimente	244
b) Diferencia con la cesión	245
§ 6. Forma en la permuta	246
§ 7. Adquisición de cosas con moneda extranjera: ¿Permuta o compraventa?	247
a) Naturaleza jurídica de la moneda extranjera	248
b) Conclusión	249
§ 8. Adquisición de cosas con criptomonedas. ¿Permuta, compraventa o cesión?	250
a) Breves antecedentes	250
b) Caracteres de las criptomonedas	252
c) Naturaleza jurídica de la criptomoneda	253
1. Título valor	253
2. Bien mueble digital	254
3. Divisa o medio de pago	254
d) Conclusión	255
§ 9. Obligaciones de las partes	256
a) La obligación de transferir la propiedad	256
b) Obligación de saneamiento	256
c) Los gastos de entrega	258
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Naturaleza de la prestación en la permuta	258
– Carácter consensual del contrato	259

ANEXO
MODELOS DE CONTRATOS

MILTON HERNÁN KEES - FERNANDA CATALDO
Colaboración: SEBASTIÁN RAMOS OLANO - ESTRELLA SÁNCHEZ
ANDRÉS DELGADO

1. Compraventa de aeronave	263
Modelo 1. Compraventa con pago en efectivo	263
Modelo 2. Compraventa con pago mediante transferencia bancaria, con obligaciones de inspección y equipamiento a cargo de la compradora	265
2. Compraventa de caballo de pura sangre de carrera	267
Modelo 1. Compraventa con prohibición de uso y obligación de transporte desde el Haras a cargo del vendedor. Pago: parte en efectivo y saldo con transferencia	267
Modelo 2. Compraventa con pago en efectivo, tradición y pago inmediato	269
3. Compraventa de automotores	270
Modelo 1. Compraventa de automotor usado. Venta efectuada por agencia de autos. Con faltantes. Pago en moneda extranjera	270
Modelo 2. Compraventa de automotor con precio mixto	272
Modelo 3. Compraventa de vehículo automotor (vendedor sociedad) con pago en efectivo, tradición inmediata y prohibición de uso	273
4. Compraventa de buque	274
5. Compraventa de inmuebles	276
Modelo 1. Compraventa de parte indivisa de inmueble	276
Modelo 2. Boleto de compraventa de inmueble con pago en dólares	278
Modelo 3. Compraventa de unidad funcional	281
6. Compraventa internacional de mercaderías	283
7. Compraventa de ganado	287
8. Permuta	289
 BIBLIOGRAFÍA GENERAL	 293