

**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL ULTIMO PROYECTO DE LEY PARA LA REVISION DEL CODIGO CIVIL DE PUERTO RICO (P. DE LA C. 1654, 18 DE JUNIO DE 2018) Y EL PROYECTO SUSTITUTIVO DEL REFERIDO P. DE LA C. 1654 (SUSTITUTIVO DEL P. DE LA C. 1654), 25 DE OCTUBRE DE 2018**

Pedro F. Silva-Ruiz<sup>1</sup>  
Académico Correspondiente, Puerto Rico

*Sumario:*

- I. Preliminares. El contrato de compraventa en el vigente Código Civil de Puerto Rico.
- II. Introducción. El “Borrador para discusión”, Memorial explicativo del Libro Quinto: de los contratos y otras fuentes de las obligaciones, sf; el P. del S. 1710 (año 2016); el P. de la C. 1654 (año 2018), bajo consideración actual.
- III. El contrato. Requisitos. El contrato de compraventa.
- IV. Estudio y análisis del P. de la C. 1654 (año 2018) y del Sustitutivo al P. de la C. 1654 (2018).
- V. Evaluación. Comentario final.

I. *Preliminares. El contrato de compraventa en el vigente Código Civil de Puerto Rico*

1. El Código Civil de Puerto Rico (CCPR) vigente es la edición de 1930, subsiguientemente enmendada. El Código Civil de España de 1889 fue hecho extensivo a Puerto Rico, Cuba y Filipinas por Decreto Real. Comenzó a regir en Puerto Rico el 1º de enero de 1890. Invasión de la isla en 1898 por las tropas militares estadounidenses, la vigencia del CCPR fue mantenida por el nuevo régimen gubernamental.

Luego de varias revisiones y modificaciones, la edición que está vigente es la del año 1930. El CCPR es básicamente el CC español de 1889.

---

<sup>1</sup> Doctor en Derecho, Universidad Complutense de Madrid, España. Catedrático de Derecho Civil, jubilado. De varias Academias jurídicas, entre otros: Académico Correspondiente de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Argentina.

2. El contrato de compraventa comprende desde el art. 1334 al 1394 CCPR, 31 LPRA 3741 al 3876; los arts. 1395 al 1415, 31 LPRA 3891 al 3925 tratan sobre la resolución de la venta (retracto convencional y legal).<sup>2</sup>

3. Este ensayo es un análisis crítico / constructivo de los propuestos artículos sobre el contrato de compraventa en el Sustitutivo al P. de la C. 1654, de 25 de octubre de 2018. El marco normativo del referido contrato data del siglo 19 y ha permanecido inalterado desde entonces.<sup>3</sup>

## II. *Introducción*

1. En los últimos años, se han presentado varias propuestas para la revisión y reforma del CCPR, vigente desde el año 1930, subsiguientemente enmendado. Algunas propuestas se han convertido en proyectos de ley.

2. En este estudio vamos a referirnos a las siguientes propuestas:

(i) la de la “Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico” de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, “**Borrador para discusión**”, memorial explicativo del Libro Quinto: de los contratos y otras fuentes de las obligaciones, sin fecha (más se dio a conocer para principios de este siglo 21), 363 págs. (en adelante, “**Borrador para discusión**”); nunca se convirtió en proyecto de ley;

---

<sup>2</sup> Procedencia: Código Civil de España.

<sup>3</sup> Son los arts. 1334-1415 CCPR, 31 LPRA 3741-3925, que proceden el CC de España de 1889 (arts. 1445-1525).

La profesora Fenoy Picón afirma: “in our opinion, the regulations covering contracts included in the Civil Code (and the Commercial Code) should be updated and, among other aspects that should be the object of the amendments, the guarantee for hidden defects should be replaced by non conformity ...”. Nieves Fenoy Picón, *The Spanish Obligation and Contract Law and the Proposal for the Modernisation*, en el libro “The Law of Obligations in Europe (A New Wave of Codifications)”, eds. R. Shulze y F. Zoll, Seller European Law Publisher, Munich, Germany, 2013, p. 396 ss, a la pág. 424.

(ii) el proyecto de ley del Senado 1710 (P. del S. 1710), presentado el 25 de julio de 2016, por el señor Pereira Castillo, proponiendo adoptar un nuevo Código Civil y derogar el Código Civil de 1930.<sup>4</sup> Fue aprobado tan sólo por el Senado de Puerto Rico;

(iii) el proyecto de ley de la Cámara de Representantes 1654 (P. de la C. 1654), presentado el 18 de junio de 2018 por la mayoría parlamentaria, actualmente bajo consideración y estudio <sup>5</sup> y;

(iv) el Sustitutivo al P. de la C. 1654, radicado el 25 de octubre de 2018.<sup>6</sup>

3. En el **“Borrador para discusión”** al contrato de compraventa (del Libro V: de los contratos y otras fuentes de las obligaciones) se le dedican veinte artículos; desde el artículo 46 (definición) hasta el artículo 65 (plazos).<sup>7</sup>

4. En el P. del S. 1710, al contrato de compraventa se le dedicaron 20 artículos, desde el núm. 1388 (definición) hasta el núm. 1407 (plazos).<sup>8</sup>

5. En el P. de la C. 1654, el contrato de compraventa se extiende desde el art. 1360 (definición) hasta el art. 1378 (plazos), unos 19 artículos.<sup>9</sup>

6. En el Sustitutivo del P. de la C. 1654, el contrato de compraventa comprende los arts. 1323 (definición) al 1341 (plazos); 19 artículos en total. Son las páginas 431-439 del proyecto de ley.

---

<sup>4</sup> 17ma. Asamblea Legislativa, séptima sesión ordinaria, última del cuatrienio.

<sup>5</sup> 18va. Asamblea Legislativa, tercera sesión ordinaria.

<sup>6</sup> *Idem.*

<sup>7</sup> Comprenden las páginas 139-170, de 363, del volumen correspondiente.

<sup>8</sup> Comprenden las páginas 529-537 del P. del S. 1710.

<sup>9</sup> Son las páginas 548 a 555 del P. de la C. 1654.

### III. *El contrato. Requisitos. El contrato de compraventa.*

1. El contrato es el acuerdo de dos o más partes con la intención de crear, modificar, transferir o extinguir una relación jurídica de la que pueden derivarse obligaciones.<sup>10</sup> Éste “existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”, reza el art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico.

11-12

2. Son requisitos del contrato: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) el objeto cierto que sea materia del contrato y (3) la causa de la obligación que se establezca.”<sup>13</sup>

3. Para diferenciar la “causa” del “objeto” se dice que la primera responde a la pregunta *¿cur debetur?* (¿por qué nos obligamos?), en tanto que el “objeto” lo haría a la pregunta *¿quid debetur?* (¿a qué nos obligamos?)

---

<sup>10</sup> La noción de contrato en el Proyecto de Pavía (Anteproyecto de Código Europeo de Contratos; Proyecto Gandolfi) es: “1. El contrato es el acuerdo de dos o más partes destinado a crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de la que pueden derivarse obligaciones y otros efectos incluso a cargo de una sola parte. / 2. Salvo lo previsto en las siguientes disposiciones, el acuerdo puede establecerse también mediante actos concluyentes, positivos u omisivos siempre que sea conforme a una voluntad precedentemente manifestada, a los usos o a la buena fe.”

Así, el género próximo es el *acuerdo* y su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir una o varias relaciones jurídicas.

<sup>11</sup> 31 LPRA 3371; procedencia: (CC) español, art. 1254.

<sup>12</sup> Dice Martínez de Aguirre: “...hoy esa afirmación común la que el derecho de la contratación muestra una estrechísima dependencia de las circunstancias económicas y sociales y de los planteamientos ideológicos vigentes en un momento y lugar determinado. Desde esta perspectiva, la sola consideración de las profundas alteraciones experimentadas desde la etapa codificadora, tanto por esa realidad, económico-social, como por los planteamientos ideológicos socialmente dominantes, permitiría concluir sin más que el derecho de los contratos codificados – i.e., liberal-individualista – por un lado, no es apto técnicamente para hacer frente a unos postulados ideológicos que son buena parte responsables de su ineptitud funcional. ... [desarrolla las ideas].” *Las nuevas coordenadas del derecho de la contratación*, en “Actualidad Civil”, no. 14/4-10, abril 1994, pág. 243 (Madrid, España).

<sup>13</sup> Art. 1213 CCPR, 31 LPRA 3391; procedencia: CC español, art. 1261.

4. La controversial “causa” ha sido removida del Código Civil francés (¿es dicha remoción meramente simbólica?).<sup>14-15-16</sup> No obstante, la “causa” no es el tema de este ensayo.

5. Por compraventa se entiende “el contrato sinalagmático en virtud del cual una parte entrega a otra la propiedad de una mercancía [bien/es] a cambio del pago de un precio o, si se prefiere una definición más precisa, aquel contrato que tiene por causa el intercambio de medios de pago usuales generalmente aceptados y la transmisión y apropiación de bienes.”<sup>17</sup>

La compraventa realiza el cambio de cosas por dinero; es el vehículo principal de la circulación de bienes; es un contrato consensual (*Vélez v. Camacho*, 8 DPR 37 (1905); siendo sus caracteres: bilateral, pues genera obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes; oneroso, ya que cada parte debe entregar algo a cambio de lo que recibe; conmutativo y, a veces, ser traslativo de dominio (*Valcárcel v. Sancho Bonet*, 61 DPR 213 (1942), lo que ocurre cuando su nacimiento es coetáneo con la tradición.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Véase, Soléne Rowan, *The New French Law of Contract*, en el “International and Comparative Law Quarterly”, vol. 66, issue 4, October 2017, pp. 805-831; Ordonnance no. 2016-131 del 10 de febrero de 2016, vigente desde el 1 de octubre de 2016.

<sup>15</sup> Sancho Rebullida, *Notas sobre la causa de la obligación en el Código Civil*, en Revista general de legislación y jurisprudencia, Madrid, España, noviembre de 1971, a la p. 633, escribió: “El concepto de causa ha sido una de las inversiones más pródigas en la doctrina civil; en relación con él, todo está oscuro y todo es discutido: desde su existencia como elemento independiente hasta su utilidad práctica; desde su referencia – el negocio jurídico, el contrato, la atribución patrimonial, la obligación – hasta su carácter subjetivo u objetivo; se discute su consistencia, su ámbito, su función, etc. Hay autores para quienes la causa, junto con la declaración de voluntad, son los dos únicos elementos esenciales del negocio jurídico; y hay tesis anticausalistas, autores que niegan la existencia del elemento separado (separado del objeto o del consentimiento) y, por tanto, la utilidad del concepto”.

<sup>16</sup> El Proyecto Lando no requiere la “causa” como requisito esencial del contrato.

<sup>17</sup> Alfonso-Luis Calvo Caravaca, Comentario al artículo I de la Convención de Viena, en L. Díez-Picazo y Ponce de León, coordinador, *La compraventa internacional de mercaderías-comentario de la Convención de Viena* (de 1980, sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías), Civitas, Madrid, España, primera edición, 1998, a la p. 47.

<sup>18</sup> Véase J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, tomo IV, vol. II: Derecho de contratos, San Juan, P.R., 1990, págs. 139-142.

Un Proyecto de Código Civil de la Argentina decía: “hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir el dominio de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero”.<sup>19</sup> Esa misma es la definición del art. 1123 del vigente Código Civil y Comercial de dicha República.<sup>20</sup>

*La Propuesta de Código Civil, Libros Quinto y Sexto*, de la Asociación de Profesores de Derecho Civil, de España, define el contrato de compraventa como: “1. La compraventa es el contrato en virtud del cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho al comprador, quien, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio determinado o determinable en dinero o signo que lo representa. / 2. La inclusión de algún servicio complementario a cargo del vendedor no hace perder al contrato su condición de compraventa.”<sup>21</sup>

#### IV. *Análisis del P. de la C. 1654 (año 2018) y el Sustitutivo al P. de la C. 1654 (año 2018)*

1. Como se ha indicado previamente, el proyecto de ley de la Cámara de Representantes núm. 1654 (P. de la C. 1654), presentado el 18 de junio de 2018, se encuentra bajo consideración y estudio; continúan celebrándose vistas públicas (agosto – octubre 2018). Se ha presentado un proyecto Sustitutivo al P. de la C. 1654, el 25 de octubre de 2018.

2. A reglón seguido, examinamos los propuestos artículos que integrarían el contrato de compraventa, siguiendo la enumeración del Sustitutivo al P. de la C. 1654. Así, el propuesto *art. 1323, definición*, reza: “Por el contrato de compraventa, el vendedor se

---

<sup>19</sup> Art. 1064, *Proyecto de Código Civil*, en “Antecedentes Parlamentarios – Proyecto de Código Civil de la República Argentina”, *La Ley*, año VI, no. 7, agosto de 1999, p. 331 (Buenos Aires, Argentina).

<sup>20</sup> Promulgado el 7 de octubre de 2014 bajo el núm. de ley 26.994.

<sup>21</sup> Ed. Tirant lo blanch, Valencia, España, 2016, pp. 162-63.

obliga a transferir al comprador el dominio de un bien, y el comprador se obliga a pagarle un precio cierto.”<sup>22</sup> (pág. 432 del Sustitutivo)

En la *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, de la Comisión General de Codificación de España, de 2009, en la Exposición de Motivos, el núm. XII, se significa:

La definición del contrato de compraventa contenida en el anterior artículo 1445 [que es la misma del art. 1334 CCPR, 1930, 31 LPRA 3741] debe ser modificada. En la nueva definición de la compraventa *desaparece la exigencia de que la cosa sea “determinada”*. Primero porque no es necesario, pero además para evitar que pueda pensarse que la regulación del Código Civil se aplica sólo a las ventas específicas y no comprende a las ventas genéricas. Igualmente, desaparece la expresión actual del Código civil, “precio cierto”, teniendo en cuenta que en el tráfico no es indispensable la determinación inicial del mismo. Ello ha dado lugar a modificar, también, el anterior artículo 1447 [que es igual al art. 1336 CCPR, 1930, 31 LPRA 3743], reforma que ha permitido *suprimir el artículo 1448* [igual es el art. 1337 CCPR, 1930, 31 LPRA 3744] *por innecesario dado el nuevo tenor de aquel precepto*.

Continúa:

En la nueva definición se reflejan las obligaciones del vendedor, *tal como son concebidas en el modelo de compraventa de la Convención de Viena, en la que se inspira esta reforma*. Junto a la obligación de entregar la cosa vendida, se impone el deber de que la misma sea conforme a las exigencias del contrato y se halle libre de derechos y pretensiones de tercero que no hayan sido previstos en el contrato.

En cuanto a las obligaciones del comprador, no sólo se hace referencia al pago del precio, como hasta ahora hacía el Código Civil, sino al deber de recibir la cosa. En este segundo aspecto el nuevo artículo 1445 concuerda con la Convención de Viena. El incumplimiento de ese deber por el comprador permite al vendedor resolver el contrato.

Los cambios anteriores han hecho conveniente suprimir el anterior artículo 1450 [igual es el art. 1339 del CCPR, 1930, 31 LPRA 3746], por resultar innecesario.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> En el P. del S. 1710, art. 1388, definición, reza: “Por el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferirle al comprador el dominio de un bien, y el comprador se obliga a pagarle un precio cierto y proporcional al valor del bien comprado.” (pág. 529 del proyecto de ley)

<sup>23</sup> *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, Comisión General de Codificación, España, 2009, págs. 26-7 (publicado por el Ministerio de Justicia, Madrid, España) (nuestras itálicas).

Además, en la referida *Propuesta*, en el artículo segundo, se modifican los artículos 1445, 1448, 1450, 1452, 1465 y 1468, comprendidos en el Capítulo Primero, del Título IV, del Libro IV del Código Civil, cuya redacción será la siguiente:

*Artículo 1445*

Por el contrato de compraventa el vendedor se obliga a entregar una cosa que sea conforme con el contrato y esté libre de derechos de tercero que no hayan sido contemplados en él, y el comprador a pagar un precio en dinero y a recibirla en las condiciones estipuladas.<sup>24</sup>

*Artículo 1447*

No impedirá la perfección del contrato el que las partes no hayan fijado el precio ni el modo de determinarlo, siempre que sea inequívoca la voluntad común de tener el contrato por concluido y la de atenerse a un precio generalmente practicado.<sup>25</sup>

Lo que hay que decir, clara y expresamente, es que la Convención de Viena (que es ley en España y en la que se inspira la reforma española) sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías es también ley en Puerto Rico. Al ratificarse dicha Convención por los Estados Unidos de América, país al cual pertenece Puerto Rico, no indicó que su aplicación no se haría extensiva a Puerto Rico.<sup>26</sup>

A mi juicio, es preferible la redacción del propuesto art. 1445 (contrato de compraventa) para el Código Civil español, transcrito previamente, que la propuesta para el Código Civil de Puerto Rico por el art. 1323, ya transcrito, debido a que en el primero se

---

<sup>24</sup> El vigente art. 1445 del CC español reza: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y al otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente."

Idéntica disposición recoge el art. 1334 del CCPR, 31 LPRA 3741. Véase, también, *Flecha v. Santurce Cangrejeros, Inc.*, 135 DPR 851 (1994).

<sup>25</sup> *Propuesta*. . . , *supra*, p. 120.

<sup>26</sup> Los Estados Unidos ratificó la Convención el 11 de diciembre de 1986, comenzando su vigencia el 1º de enero de 1988. 15 USCA app. at 332 (1988). La Convención se aplica a los contratos de compraventa de mercaderías (goods) entre partes que tengan sus establecimientos en estados diferentes: a) cuando esos Estados sean Estados contratantes; o b) cuando las normas de derecho internacional privado prevean la aplicación de la ley de un estado contratante. . . . (art. 1).

refiere a la “conformidad” (de los bienes o su adecuación material para las partes) que es cónsona, además con frase muy utilizada en la Convención de Viena de 1980.<sup>27</sup>

3. El propuesto *art. 1324, sobre calificación de la compraventa y la permuta*, rezaría: “Cuando parte del precio consiste en dinero y la otra parte en otra cosa o derecho, el contrato es de compraventa siempre que el valor del dinero sea igual o mayor que el de la otra cosa o derecho.” (pág. 432 del Sustitutivo).<sup>28</sup> Es muy claro.

4. El propuesto *art. 1325, sobre aplicabilidad a otros tipos contractuales*, rezaría: “Las normas de la compraventa se aplican supletoriamente a los contratos que generan la obligación de constituir, modificar o transferir derechos reales sobre cosas o derechos, entre los que se incluyen los títulos de crédito. También se aplican a los contratos que dan lugar a la obligación de entregar cosas que se manufacturarán o construirán, excepto cuando la parte que las encarga asume la obligación de proporcionar una porción sustancial de los materiales. / Las normas de la compraventa son aplicables a los contratos de prestación de servicios.” (pág. 432 del Sustitutivo)<sup>29</sup>

La compraventa es el contrato modelo; es el paradigma de los contratos.

5. El propuesto *art. 1326, sobre quienes pueden otorgar la compraventa*, dispondría: “Puede convenir la compraventa toda persona con capacidad para consentir, siempre que no

---

<sup>27</sup> Véase, entre otros: (1) art. 35 (“no serán conformes”) (la *conformidad* consiste en la adecuación material de las mercaderías o bienes con las que el vendedor pretende cumplir las exigencias contractuales, así como de la propia Convención); (2) art. 34 (“falta de conformidad”); (3) el art. 36 (“falta de conformidad”); (4) ídem, art. 37; (5) art. 25 (la falta de conformidad de las mercaderías puede constituir incumplimiento esencial); (6) art. 46, 2 (“si las mercaderías no fueren conformes al contrato . . .”), etc.

<sup>28</sup> En el llamado “**Borrador para discusión**” del Libro VI: De los contratos y otras fuentes de las obligaciones, es el propuesto art. 47. Se dice que proviene del artículo 1335 CCPR (y otros) y que enmienda y sustituye el art. 1435 del CCPR.

En el P. del S. 1710 hay un artículo idéntico (pp. 529-30 del proyecto de ley).

<sup>29</sup> Corresponde al art. 48 del “**Borrador para discusión**” del Libro IV, de la Comisión Conjunta Permanente, citado, pág. 146 y sgtes. Se dice que su procedencia es la doctrina científica y jurisprudencial que consideró siempre a la compraventa como el contrato modelo o paradigmático.

En el P. del S. 1710 hay un artículo idéntico (art. 1390; pág. 530 del proyecto de ley).

esté comprendida en alguna de las prohibiciones siguientes [los funcionarios que tengan la administración de los bienes . . . y los jueces, árbitros, abogados, etc., respecto de los bienes litigiosos en los procesos que intervienen o hayan intervenido]. Transcurrido un (1) año desde que la persona deja de ocupar el cargo que dio lugar a la existencia de alguna prohibición, esta termina.” (pág. 532-433 del Sustitutivo)

Este artículo proviene de los arts. 1346 al 1348 del CCPR, 31 LPRA 3771 al 3773, así como de la Ley de Ética Gubernamental.

No hay comentario que hacer. Es una medida saludable.

6. El propuesto *art. 1327, sobre requisitos del objeto*, lee: “El objeto de la compraventa puede constituirlo cualquier bien presente o futuro, propio o ajeno, cuya posesión o transferencia no esté prohibida o restringida por ley. / En la compraventa de un bien parcial o totalmente ajeno, el vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir el dominio al comprador.” (pág. 433 del Sustitutivo).

Este es un nuevo enfoque; su carácter es sustantivo. El comprador tiene un derecho.

Así, se permite la compraventa de cosa ajena, poniendo fin a la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico que declaraba nula la compraventa de cosa ajena. Véase: *Emanuelli v. Cadierno*, 50 DPR 134 (1936). También, J. R. Vélez Torres, *Curso de derecho civil*, tomo IV, vol. II: Derecho de contratos, San Juan, P.R., 1990, pág. 156 y sgtes.

7. El propuesto *art. 1328 trata de la venta de cosa litigiosa*. Dice: “La venta de bienes litigiosos no está prohibida, pero el vendedor que no informe al comprador de la existencia del litigio debe indemnizar, en caso de evicción, los daños y perjuicios causados. / Puede pactarse que el vendedor no está obligado al saneamiento, pero el pacto es nulo cuando el vendedor haya ocultado el vicio de forma fraudulenta.” (pág. 433 del Sustitutivo).

Este artículo es idéntico al art. 1393 del P. del S. 1710 (págs. 531 del proyecto). No hay disposición ni idéntica ni similar en el CCPR vigente.

¿Es que se quiere facilitar y ampliar el tráfico de bienes?

8. El propuesto *art. 1329, sobre adquisición del bien en tiendas o locales*, también es nuevo (pág. 443 del Sustitutivo). Lee: “Los bienes muebles se adquieren en tiendas o locales abiertos al público, cuando así conste en las facturas que haya provisto el vendedor, no son reivindicables. / Queda a salvo el derecho del perjudicado para ejercitar las acciones civiles o penales que correspondan contra quien/es vendió ilícitamente.”

Este artículo es idéntico al art. 1394 (adquisición del bien en ventas o locales) del P. del S. 1710 (pág. 531 del proyecto de ley).

En el CCPR vigente no hay disposición alguna – ni idéntica ni similar – al respecto.

Como en el anterior artículo, repetimos la misma interrogante: ¿es que se quiere facilitar y ampliar el tráfico de bienes?

9. El propuesto *art. 1330, sobre transmisión del riesgo*, diría: “El riesgo por destrucción de una cosa vendida no se transmite al comprador, sino hasta que el vendedor la pone a disposición del comprador. / Cuando, a petición del comprador, el vendedor envía la cosa vendida a un lugar distinto del lugar del cumplimiento, el riesgo pasa al comprador tan pronto el vendedor entrega la cosa al transportista o a otra persona para llevar a cabo el envío. / Si el comprador ha dado instrucciones especiales para el envío, y el vendedor se aparta injustificadamente de ellas, éste responde al comprador de cualquier daño previsible que sea consecuencia de la inobservancia de las instrucciones recibidas.” (págs. 433-34 del Sustitutivo).

Idéntico artículo en el P. del S. 1710 (es el art. 1395; pág. 531 del proyecto de ley).

El artículo no sustituye a ninguno en el CCPR vigente, así como tampoco tiene precedente en dicho cuerpo legal.

El riesgo lo sufre quien tiene posesión de la cosa y no necesariamente quien la haya comprado. Hasta que no haya recibido el bien vendido, no puede el comprador tener, para sí, el riesgo de la pérdida, se afirma en el comentario al art. 53 del **“Borrador para discusión”**.

A su vez, el art. 1452 de la *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, de España, dispondría:

*Art. 1452*

El riesgo de pérdida o deterioro casual de la cosa vendida corresponde al comprador desde que el vendedor haya hecho cuanto le incumba en el cumplimiento de su obligación de entregar la cosa.

Cuando el vendedor deba cumplir su obligación de entrega poniendo la cosa a disposición del comprador para que éste la retire del establecimiento de aquél, no se imputará el riesgo al comprador hasta que reciba la cosa o se retrase en recibirla.

A partir del momento en que pasa el riesgo al comprador corresponderán a éste los frutos y beneficios de la cosa y soportará las cargas propias del disfrute.

El traspaso del riesgo al comprador no priva a éste de los derechos que tuviera si la cosa entregada no fuere conforme con el contrato o no estuviere libre de derechos de terceros.<sup>30</sup>

La redacción, así como la claridad, del art. 1452 de la *Propuesta* es superior a la del propuesto art. 1330, del Sustitutivo. Considérese, además, que se refiere, en su último párrafo, a que la cosa entregada “no fuere conforme” con el contrato, por ejemplo. Este lenguaje de “no conformidad” es propio de la Convención de Viena, al que tenemos/debemos

---

<sup>30</sup> *Propuesta*, citada, p. 121.

habituarnos. Y es que no sólo es nuevo lenguaje o manera de decir lo que hay que decir. Es un nuevo criterio.

10. El propuesto *art. 1331, sobre la determinación del precio*, dispondría: “El precio lo convienen las partes o lo determina una tercera persona que éstas designen. Cuando la persona designada no quiera determinarlo o no pueda, el precio lo determina el tribunal. / Las personas pueden convenir también que el precio sea el que tenga el bien en bolsa o el mercado en un lugar y en un día determinado. / En la compraventa de bienes que el vendedor vende habitualmente, si las partes no han determinado el precio ni han convenido el modo de determinarlo, rige el precio normalmente establecido por el vendedor. / Cuando se trata de bienes que tienen precio de bolsa o mercado, se presume que rige el del lugar en que debe realizarse la entrega. / Cuando el precio se fija por peso, éste se refiere al peso neto. La compraventa es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes.” (p. 434 del Sustitutivo).

Idéntica disposición en el P. del S. 1710, art. 1396 (determinación del precio) (p. 532 del proyecto de ley).

Idéntica disposición se recoge en el art. 54 (determinación del precio) en el “**Borrador para discusión**”. Dice, entre otros: “. . . La conclusión clara es que, para perfeccionarse la compraventa, las partes no necesitan total certeza del precio...”.

11. El propuesto *art. 1332 trata de las consecuencias del precio alzado* y el propuesto *art. 1333 versa las consecuencias del precio por unidad de medida*. (págs. 434-5 del Sustitutivo)<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> El art. 1332 leería: “Consecuencias del precio alzado. Cuando el objeto de la compraventa es una finca y el precio ha sido convenido alzadamente, no tendrá lugar el aumento o disminución del precio, aunque resulte mayor o menor cabida.”

Corresponden a los arts. 1397 (consecuencia del precio alzado) y 1398 (consecuencia del precio por unidad de medida) del P. del S. 1710 (págs. 532-2 del proyecto).

Ambos artículos provienen de los arts. 1358-1360 CCPR, 31 LPRA 3818-3820. Hay diferencia de contenido. Proceden de los arts. 1469-1471 del CC español.

12. Pasamos ya a la forma de la compraventa.

El propuesto *art. 1334, sobre libertad de forma*, ordenaría: “El contrato de compraventa no requiere, para su validez, formalidad especial alguna, salvo cuando la ley especial así lo requiera.” (p. 435 del Sustitutivo).

Y el propuesto *art. 1335, sobre modificaciones*, rezaría: “En las modificaciones del contrato ya perfeccionado se observarán las mismas formalidades que en el otorgamiento original.” (pág. 435 del Sustitutivo).

Corresponden a los arts. 1399 (libertad de forma) y 1401 (modificaciones) del P. de S. 1710 (pág. 533 del proyecto de ley).

En el P. del S. 1710 hay un art. 1402 (requisito de escritura privada pública) que no se encuentra en el P. de la C. 1654 ni en el Sustitutivo. En el “**Borrador para discusión**”, a la pág. 158 de 363, hay un art. 58 (requisito de escritura privada o pública) que no se recoge en el P. de la C. 1654 ni el Sustitutivo.

Se proclama el conocido principio de que “sólo el consentimiento obliga, sólo él desnudo de forma” (“*solus consensus obligant*”) que continúa siendo el principio básico de la contratación; es la libertad de forma. Más la parte interesada que interese perpetuar la

---

Y el art. 1333 diría: “Cuando el precio de una finca es convenido por unidad de medida de superficie o por la calidad del terreno, su precio es el que resulta de la superficie o calidad reales y las partes pueden reclamarse entre si el correspondiente ajuste en el precio. Si la superficie o la calidad exceden el cinco (5%) por ciento de lo expresado en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver la compraventa.”

memoria del contrato, tiene la facultad para compeler a la otra parte contractual a otorgar escritura o cualquiera otra clase de escrito. La forma, entonces, es requisito *ad probationem*, no *ad solemnitatem*.

13. Resta considerar dos temas de cardinal importancia: las obligaciones del vendedor y las del comprador; además, el de algunas cláusulas que pudieran añadirse al contrato de compraventa.

14. El propuesto *art. 1336 enumera las obligaciones del vendedor*. Son: "(a) entregar inmediatamente el bien con sus accesorios, libre de todo gravamen, en el lugar y el tiempo convenidos o donde se encuentre el bien en el momento del otorgamiento; (b) transferir al comprador el dominio del bien; (c) garantizar al comprador que el bien vendido tiene las cualidades prometidas y que está libre de defectos que disminuyan o destruyan su valor o la aptitud para su uso ordinario o convenido. Una disminución insignificante del valor o la aptitud no se toma en cuenta. / Cuando un defecto principal se descubre dentro del periodo de la garantía se presume que el defecto estaba ya presente en el momento que el riesgo pasó al comprador. / La garantía se extiende durante el tiempo comprendido en el plazo de prescripción de la acción ejercitada por razón de la garantía o durante el tiempo que haya fijado el Departamento [Ministerio] de Asunto del Consumidor o cualquiera otra agencia gubernativa; (d) entregar al comprador todos los documentos que sirvan para probar el dominio; (e) proporcionar al comprador toda la información sobre el objeto vendido, especialmente la relacionada con los linderos, privilegios, y cargas; (f) otorgar las escrituras públicas o privadas requeridas por los usos y las particularidades de la venta; y (g) pagar los gastos de la entrega y del otorgamiento de las escrituras, a menos que sea la parte

compradora quien escoja el notario autorizante, salvo pacto distinto.” (págs. 435-6 del Sustitutivo).

El P. del S. 1710 contiene casi idéntica disposición en su art. 1402 (obligaciones del vendedor) (pp. 533-34 del proyecto de ley).

En el **“Borrador para discusión”**, hay también una disposición idéntica (art. 60) (pp. 160-61 de 363). Tiene un extenso comentario. Reproducimos algunos párrafos: “Este artículo – dice – instrumenta uno de los propósitos básicos de la revisión, que es el de establecer un listado claro de las obligaciones que el contrato genera para cada una de las partes, lo que ha requerido la fusión, en un solo artículo, de las normas que estaban no ya dispersas, pero sí carentes de una presentación clara y adecuadamente manejables. Así, el número uno, aunque contiene la obligación principalísima que tiene el vendedor de entregar el bien vendido, incluye también las obligaciones de cuándo y dónde entregarlos, que aparecían en artículos diversos que dificultaban, en ocasiones, precisar el cuadro total que debía darse durante la ejecución. Este modo de codificar, que resalta precisamente los beneficios de toda codificación, es la explicación a la reducción en el articulado del nuevo código.” Continúa: “Hay que insistir, sin embargo, que la necesidad de integración que todos los contratos han sufrido por razón del esquema de codificación que se ha adoptado. Así, hay que tomar en cuenta que las obligaciones generadas por la compraventa, con todo cuanto se ha dicho, no aparecen totalmente en este capítulo. . . . , aunque aquí se establezca que el vendedor está obligado a “garantizar al comprador que el bien vendido tiene las cualidades prometidas y que está libre de defectos que disminuyan o destruyan su valor o la aptitud para su uso ordinario o convenido”, hay que acudir, para conocer la extensión precisa de esta norma, a los artículos relacionados con el “saneamiento”, que aparecen – en la parte general

del contrato – entre los artículos especialmente dedicados a los contratos con prestaciones recíprocas.” Añade: “En este listado se incluyen, en los incisos (f) y (g), obligaciones que en el código vigente no figuran en el capítulo dedicado a las obligaciones del vendedor . . . / El TSPR, en *Muñoz Barrios c. Urrutia*, 38 DPR 523 (1928), resolvió que, aunque corresponde al vendedor pagar los honorarios notariales, el comprador puede elegir al notario autorizante. Este fallo es contradictorio, dado que resta al notario el carácter imparcial que debe caracterizar su actuación. De ahí que se adopte una norma más beneficiosa para ambas partes; es decir, tanto el comprador como el vendedor escogerán, por acuerdo, la persona que actuará como notario autorizante.” (pág. 161-2 de 363)

No se incluyen las normas relacionadas con el retracto ya que se han ubicado en el lugar donde siempre debieron estar: en el libro dedicado a los derechos reales. (pág. 166 de 363).

15. El propuesto *art. 1337 trata de las obligaciones del comprador*. Ordenaría: “El comprador está obligado a: (a) recibir el bien comprado en el lugar y el tiempo convenido, así como los documentos relacionados con el contrato; (b) pagar el precio en el lugar y el tiempo convenidos o en el momento y el sitio que el bien vendido le sea entregado; (c) costear los gastos de la copia certificada y la inscripción en el registro inmobiliario; (d) pagar los gastos de recibo; (e) pagar intereses desde el momento convenido para efectuar el pago; (f) pagar los gastos del otorgamiento de las escrituras, a menos que sea la parte vendedora quien lo escoja, salvo pacto distinto.” (p. 436-7 del Sustitutivo).

Casi idéntica disposición en el P. del S. 1710 (art. 1403) (págs. 534-5 del proyecto).

En el “**Borrador para discusión**” también hay una disposición idéntica (art. 61) (págs. 166-7 de 363). Remite al comentario del artículo anterior (art. 60).

16. El propuesto *art. 1338 trata de la prescripción de las acciones de garantía*. Reza: “Las acciones que surgen de la garantía del goce pacífico de la cosa vendida se extinguen cuando el derecho del comprador queda saneado por la usucapión. / Las acciones que surgen de la garantía del goce útil prescriben a los cuatro (4) años desde la entrega del bien vendido si éste es inmueble y a los seis (6) meses cuando es un bien mueble. / Las acciones que surgen de la menor o mayor cabida superficial deben ejercitarse dentro del plazo de seis (6) meses contados desde que el riesgo pasa al comprador. / Los términos de prescripción aquí pautados pueden ampliarse mediante acuerdo entre las partes.” (p. 437 del Sustitutivo).

En el P. del S. 1710 hay una disposición idéntica (art. 1404, prescripción de las acciones de garantía) (p. 535 del proyecto de ley).

En el “**Borrador para discusión**” existe un artículo idéntico (art. 62, prescripción de las acciones de garantía) (págs. 167-8 de 363). En el comentario se señala que “estas normas atienden, lógicamente, la necesidad de exigirle al comprador que cumpla la obligación implícita . . . de verificar, inspeccionar o examinar para cerciorarse de la identidad e integridad en el cumplimiento. . . . el artículo 1361 [del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR 3821; procedencia: CC español, art. 1472] concede al comprador un término de seis meses para presentar la reclamación judicial correspondiente. . . . ‘las exigencias de la seguridad en la contratación justifican este plazo tan breve’.” Este término es de prescripción y no de caducidad, por lo cual es susceptible de ser interrumpido. (pp. 167-8 de 363).

17. Finalmente, los propuestos *arts. 1339 a 1341, tratan*: el primero (art. 1339) *de un listado de otras cláusulas discrecionales* (enumeración ejemplar) *que las partes pueden convenir*, como son las siguientes: cláusula de retroventa, cláusula de reventa, cláusula de preferencia y cláusula de reserva de propiedad. El *art. 1340 trata de cláusulas nulas*: manda

que hay que respetar la ley imperativa y el orden público. Son nulas y se tienen por no escritas. Así, por ejemplo, es nula la “cláusula de mejor comprador”, en virtud de la cual puede resolverse la compraventa si aparece alguien que da más por el bien vendido”. Y el *art. 1341 sobre los plazos* (págs. 438 a 439 del Sustitutivo). Este último artículo reza: “Los plazos permitidos . . . pueden convenirse por un término que no exceda de cuatro (4) años en el caso de los inmuebles o de dos (2) años en el caso de los muebles. Ambos términos se encuentran desde el otorgamiento del contrato. Las partes pueden convenir un término mayor, pero en ningún caso puede sobrepasar el doble de los términos aquí dispuestos.”

Idénticos artículos existen en el P. del S. 1710 (arts. 1405-07) (pp. 535-6 del proyecto de ley).

En el “**Borrador para discusión**” también aparecen los mismos (idénticos) tres artículos (art. 63, lista ejemplar; art. 64, cláusulas nulas y art. 65, plazos) (pp. 168-9 de 363). El comentario dice que “la propuesta no se aleja de dos elementos característicos que siempre han tenido, desde su aparición en el siglo XIX, el derecho codificado: (i) la preeminencia del derecho de propiedad como el derecho pleno (absoluto, se decía entonces) que es el motor de la actividad jurídica de naturaleza patrimonial y (ii) el individualismo en la tenencia de los derechos, que no inclina demasiado ni a la “comunidad” ni a la gestión colectiva.” (p. 169 de 363)

#### V. *Evaluación y comentario final*

La redacción de los propuestos arts. 1323 a 1341 del Sustitutivo al P. de la C. 1654 (2018), sobre el contrato de compraventa, son, en términos generales, aceptables, con la notable excepción de la redacción del art. 1323 sobre la definición del contrato de compraventa, que debe acoplarse a vocablos utilizados en la Convención de Viena como

“conformidad” para mentar la adecuación material de los bienes. El mismo comentario puede hacerse sobre el propuesto art. 1330 para el CCPR.

Algunos de los artículos propuestos, como el nuevo art. 1329, sobre adquisición del bien en tiendas o locales, que no es parte del vigente CCPR (1930), no tiene ni mayor brillo o relevancia.

Hay que destacar la ausencia de regulación de compraventas especiales, mereciendo especial mención la compraventa de bienes de consumo y la venta automática, que están comprendidas en la “Propuesta de Código Civil, Libros Quinto y Sexto”, (2016) de la Asociación de Profesores de Derecho Civil, de España. Por el contrato de compraventa de bienes de consumo, dice la aludida *Propuesta*, “(1) se entiende . . . todo contrato en que el vendedor es un empresario y el comprador es un consumidor. (2) también quedan sujetos... los contratos de suministro de bienes al consumidor que hayan de producirse o fabricarse. (3) se entiende por bien de consumo todo bien mueble material.” (art. 541-1) Y por venta automática se entiende “aquella en la cual se ponen bienes a disposición del consumidor para que éste los adquiera mediante el accionamiento de cualquier tipo de mecanismo y previo pago de su importe.” (art. 544-1).

Para concluir, Puerto Rico necesita de un Código Civil revisado, por lo que los máximos esfuerzos deben dirigirse al examen riguroso de todos los artículos propuestos, para, entonces, aprobarlo y promulgarlo. Probablemente las propuestas sobre el derecho de familia sean las más controversiales. No queda más que superarlas, negociándolas, pues, reclamamos de que persona o asociación o entidad alguna ostenta la verdad absoluta y única no es admisible.