



ACADEMIA NACIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE CÓRDOBA

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (SU MODERNIZACIÓN)

Pedro F. Silva-Ruiz
Académico Correspondiente
Puerto Rico

Sumario:

- I. Nota inicial.
- II. Disposiciones legales. Conceptos.
- III. Introducción: resumen (editado) de la propuesta de anteproyecto de ley modificatoria del Código Civil de España (vigente) en materia de contrato de compraventa, con la finalidad de modernizarlo, hecha por la Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación (Ministerio de Justicia) de España.
- IV. La propuesta de anteproyecto de ley modificatoria... (continuación). Los nuevos artículos propuestos, aquellos que se modificarían y los que se eliminarían (derogación)
- V. Comentarios finales.

- I. *Nota inicial*

Éstas líneas no pretenden estudiar el contrato de compraventa en toda su extensión.

Lo único que persiguen es señalar algunos aspectos que debieron revisarse o modificarse del Código Civil de Puerto Rico de 1930 al adoptarse el Código Civil de Puerto Rico del 2020, vigente. Así, por ejemplo, siguiendo la nueva visión implantada por la **Convención de las Naciones Unidas sobre el contrato internacional de mercaderías** (Viena, 1980) sobre la *falta de conformidad*, debió haberse superado, eliminado el régimen de las garantías de evicción y por vicios ocultos (vigentes bajo el CCPR de 1930) y por el CCPR del 2020. Estos comentarios se limitan a la compraventa reguladas en el Código Civil.

Aunque íntimamente relacionado con la compraventa, la *causa* de la obligación (del contrato) no la estudiamos en este momento. En otro lugar, hemos expresado por escrito, nuestro parecer: la *causa* debió eliminarse a la adoptarse el Código Civil de Puerto Rico del 2020.

II. *Disposiciones legales; conceptos*

1. *El extenso artículo 35* (conformidad de las mercaderías y pretensiones de terceros) de la **Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías**, hecha en Viena, Austria, el 11 de abril de 1980, vigente en mucho más de cien países, reza:

“Artículo 35:

1. El vendedor deberá entregar mercadería cuya cantidad, calidad y tipo correspondan a los estipulados en el contrato y que estén envasadas o embaladas en la forma fijada por el contrato.

2. Salvo que las partes hayan pactado otra cosa, las mercaderías no serán conformes al contrato a menos:

a) Que sean aptas para los usos a que ordinariamente se destinen mercaderías del mismo tipo.

b) Que sean aptas para cualquier uso especial que expresa o tácitamente se haya hecho saber al vendedor en el momento de la celebración del contrato, salvo que de las circunstancias resulte que el comprador no confió, o no sea razonable que confiara, en la competencia y el juicio del vendedor.

c) Que posean las cualidades de la muestra o modelo que el vendedor haya presentado al comprador.

d) Que estén envasadas o embaladas en la forma habitual para tales mercaderías o, si no existe tal forma, de una forma adecuada para conservarlas y protegerlas.

3. El vendedor no será responsable, en virtud de los apartados a) a d) del párrafo precedente, de ninguna falta de conformidad de las mercaderías que el comprador conociera o no hubiera podido ignorar en el momento de la celebración del contrato.”

La *conformidad* consiste en la adecuación material de las mercaderías con las que el vendedor pretende cumplir a las exigencias del contrato y de la propia Convención. Tal adecuación material se refiere, según la Convención, a la cantidad, calidad y tipo, envase y embalaje (art 35.1 de la Convención) (Morales Moreno).

2. Es preciso que el vendedor asegure al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa que le entrega. (Seguimos a Castán)¹

Hay dos clases de garantía: la primera, que asegura la *posesión pacífica* de la cosa (garantía *por evicción*); la segunda, que asegura la posesión *útil* (garantía *por vicios ocultos*).

El Código Civil (CC) español llama obligación de *saneamiento* (art. 1461; PR, 31 LPRA 3801, derogado) a lo que en la doctrina y en derecho extranjero se llama *garantía*. El CC de España reconoce dos formas tradicionales, diciendo que, en virtud del saneamiento, “el vendedor responderá al comprador: 1. De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida; 2. De los vicios o defectos ocultos que tuviere” (art. 1474; P.R., 31 LPRA 3831, derogado)

Así, la *evicción* puede ser definida como la privación al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.

La *evicción* es un hecho que produce, como efecto jurídico, la obligación del *saneamiento*. El *saneamiento por evicción* es, pues, la obligación de responder de ésta, o, en otros términos, la obligación que existe por el vendedor de iniciar daños y perjuicios al comprador cuando ha tenido lugar la evicción.

3. Saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida.

¹ José Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y foral*, el tomo cuarto: derecho de obligaciones, las particulares relaciones obligatorias, décima edición, Reus, Madrid, 1977, p. 117 ss. (omitimos comillas en el resumen; reconocemos que no son nuestras palabras, frases o afirmaciones, sino del autor indicado)

Es la obligación que tiene el vendedor de responder al comprador de los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa en el momento de la venta. Estos vicios pueden ser jurídicos (consisten en una grave limitación del derecho transmitido, como, p. ej., el caso de la servidumbre no aparente) o de hecho (defectos intrínsecos de la cosa vendida).

Los últimos son los que reciben, en sentido estricto, la denominación de *vicios ocultos* o *vicios redhibitorios* (devolver), porque pueden deshacer la venta. Se precisa que reúnan las siguientes condiciones: ser oculto o encubierto; desconocido del comprador; nocivo a la utilidad de la cosa; y anterior a la venta, cuando menos en su germen o principio.

El CC español regula tres distintas modalidades de los vicios ocultos, a saber: los gravámenes ocultos de las fincas; los defectos ocultos en general y los vicios ocultos de los animales o ganados.

4. Código civil de Puerto Rico

a. *de 1930* (derogado): art. 1363, 31 LPRA 3831 y sgtes. (Procedencia: art. 1474 CC español). Concluye con el art. 1388, 31 LPRA 3856 (que procede del CC de España, art. 1499).

b. *de 2020* (ley núm. 55 de 1º. de junio del 2020, vigente desde el 28 de noviembre de 2020). Art. 1287 ss.; art. 1295 (saneamiento por evicción en el contrato de permuta). El art. 1261 (obligación de saneamiento, evicción y vicios ocultos); arts. 1262-1270.

5. Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías [mercancías; goods], hecha en

Viena, Austria, el 11 de abril de 1980. *Este instrumento internacional está vigente en los Estados Unidos de América y, por consiguiente, en Puerto Rico.* El art. 1.1 reza: “La presente Convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes: a) Cuando esos Estados sean Estados contratantes...”.

6. La propuesta de Código Civil, Libro Quinto y Sexto, Asociación de Profesores de Derecho Civil de España, Tirant-lo-Blanch, Valencia, España, 2016, en particular la pág. 162 y sgtes. sobre el contrato de compraventa, art. 531-1 y sgtes. Refiérase al art. 532-4 sobre la conformidad y otros sobre la falta de conformidad (art. 532-6).

III. *Introducción: resumen editado de la propuesta de anteproyecto de ley modificatoria del Código Civil en materia de contrato de compraventa*

1. El contrato de compraventa es uno de los contratos principales, principalísimo, que se regula en cualquier Código Civil nacional.² Además ha sido objeto de regulación en el ámbito internacional.³

2. Puede afirmarse que la compraventa es un contrato eje de las transacciones de cambio.

3. La compraventa es el modelo del contrato de cambio que permite la transmisión de la propiedad de una cosa por un precio.⁴

² Por ejemplo: Código Civil de Puerto Rico de 2020, art. 1274 ss.; Código Civil de España de 1889, art. 1445 ss.; Código Civil y Comercial de la Argentina de 2015, art. 1123 ss. y Código Civil del Perú de 1984, art. 1529 ss.

³ Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías, hecha en Viena, Austria, el 11 de abril de 1980 (vigente en sobre ciento treinta países).

4. La Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación, de España, elevó, para ante la consideración del Ministerio de Justicia, a quien asesora, tres propuestas de anteproyecto de ley que vendrían a modificar distintos aspectos del Código Civil. Son las siguientes: (1) dar una nueva redacción a los artículos 10 y 11, cuyo propósito es ajustar su redacción al Convenio sobre de ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma, 19 de junio de 1980); (2) *modificatoria del Código Civil en materia de contrato de compraventa, con la finalidad de modernizarlo* (Convención de Viena y la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de mayo de 1999) y (3) modificativa de los capítulos II y III del Título XVII del Libro IV del Código Civil. (conurrencia y prelación de créditos).⁵

5. Estas líneas se circunscriben, se limitan a resumir⁶ y comentar la segunda propuesta de anteproyecto de ley sobre el contrato de compraventa.

IV. *La propuesta de anteproyecto de ley de modificación del Código Civil español en materia de contrato de compraventa*⁷

⁴ Véase, entre otros: Ricardo L. Lorenzetti, *Tratado de los contratos*, el tomo I, capítulo V, la compraventa, Rubinzal-Culzoni, eds., Santa Fe, Argentina, 1999, pág. 177 y sgtes. y (2) José Castán Tobeñas, el tomo IV: derecho de obligaciones, previamente citado.

⁵ Boletín del Ministerio de Justicia de España, número 1988, pág. 104 ss. Esta es la identificación del documento en la parte inferior izquierda de la página. En la parte superior de la página, en el centro, hay otra numeración. En la primera página, existen entonces dos numeraciones: (1) parte inferior “pág. 104” y (2) parte superior “2072”, y así subsiguientemente.

Véase, también, Comisión General de Codificación, Sección de Derecho Civil, *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, publicación del Ministerio de Justicia, Madrid, España, 2009; sobre la compraventa, véase la pág. 120 y sgtes.

⁶ Resumen, utilizando las mismas palabras o casi los mismos vocablos, y en ocasiones edito, de la Propuesta, omitiendo comillas; se reconoce que las palabras, vocablos, frases, oraciones completas son las de la referida Propuesta.

⁷ Véase: *Boletín*, citado, págs. 108-119.

1. Es necesario acometer la tarea de reformar, aunque parcialmente, las normas del Código Civil sobre el contrato compraventa (a pesar de que la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, del 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo⁸ haya sido incorporada al ordenamiento jurídico español mediante la ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantía en la Venta de Bienes de Consumo)⁹ y no al Código Civil.

2. Esa Directiva se caracteriza por *regular la responsabilidad del vendedor* en lo que a las *cualidades de la cosa* se refiere *de modo diferente al tradicional*, utilizado por el Código Civil español, entre otros. *Emplea el sistema de responsabilidad contractual de la Convención de Viena* sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías de 11 de abril de 1980.¹⁰

3. La reforma para la modernización del Código Civil evitará la coexistencia de sistemas tan dispares como el *tradicional del saneamiento* y el *nuevo del incumplimiento por falta de conformidad*.

⁸ (Unión Europea) Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo (publicado en "DOCE" núm. 171, de 7 de julio de 1999, págs. 12 a 16, entre otros, afirma: (12) Considerando que cuando exista una falta de conformidad el vendedor siempre podrá proponer al consumidor [toda persona física que, en los contratos a que se refiere la presente Directiva, actúa con fines que no entran en el marco de su actividad profesional], como solución, cualquier forma de saneamiento, que el consumidor deberá decidir si acepta o rechaza esta propuesta." ...El art. 2 trata sobre la "conformidad con el contrato. . . (1) El vendedor estará obligado a entregar al consumidor un bien que sea conforme el contrato de compraventa..."

⁹ Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantía en la venta de bienes de consumo (España) que tiene por objeto la incorporación al Derecho español de la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Véase el art. 3- conformidad de los bienes con el contrato.

¹⁰ Véase, Luis Díez-Picazo y Ponce de León y otros, *La compraventa internacional de mercaderías-comentario a la Convención de Viena*, Ed. Civitas, Madrid, España, primera edición, 1998, 762 págs. En particular, los comentarios al art. 35 de Antonio M. Morales Moreno sobre la conformidad de las mercaderías, pág. 286 y sgtes.

4. Dicha *reforma afecta el régimen de los denominados saneamientos*. Así, pues, afecta, al *saneamiento por defectos ocultos de la cosa vendida*, que es la que corresponde en la tradicional regulación del Código Civil al principio de conformidad (de la Directiva). Igualmente afecta también al saneamiento por evicción y por gravámenes ocultos, cuya regulación en el Código Civil *no corresponde a las exigencias de la sociedad actual*. Así, los *saneamientos*, como regímenes especiales de responsabilidad contractual, *desaparecen*. Son sustituidos por una nueva regulación de los problemas acorde con las nuevas reglas del derecho de obligaciones. La reforma, pues, está presidida por la *idea de unificación del sistema de responsabilidad contractual*.

5. Conviene recordar que ha sido necesario modificar la propia definición del contrato de compraventa.

a. la definición de dicho contrato por el art. 1445¹¹ debe ser modificada. En la nueva definición de la compraventa desaparece la exigencia de que la cosa sea “determinada”, porque no es necesaria.

b. también desaparece la expresión actual del Código Civil y “precio cierto” ya que en el tráfico no es indispensable la determinación inicial del mismo.

Lo que ha dado lugar a que también se modifique el anterior art. 1447,¹² reforma que ha permitido suprimir el art. 1448¹³ por innecesario dado el nuevo tenor de aquel precepto.

¹¹ Código Civil español- “Art. 1445. Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa *determinada* y el otro a pagar por ello un *precio cierto*, en dinero o signo que lo represente.” (itálicas nuestras).

6. 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 el que se inspira esta reforma*. Tanto a la obligación de entregar la cosa vendida, según el deber de que *la misma sea conforme a las exigencias del contrato* y se encuentre libre de derechos y pretensiones de terceros que no hayan sido previstos en el contrato.

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

8. Los cambios anteriores han hecho conveniente suprimir el anterior 1450,¹⁴ por resultar innecesario.

9. El anterior artículo 1452, dedicado a la regulación del riesgo en el contrato de compraventa, debe ser modificado para adaptarlo al *sistema de incumplimiento contractual que adopta la reforma*.

10. El anterior art. 1458¹⁵ del Código Civil ha sido suprimido ya que resulta innecesario advertir que el marido y la mujer pueden venderse bienes recíprocamente.

¹² CC español, “Art. 1447 - Para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada.”

¹³ CC español, “Art. 1448 - También se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos ... y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día...”.

¹⁴ CC español “Art. 1450 - La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.”

11. La supresión del anterior artículo 1461¹⁶ se justifica porque la obligación de saneamiento, tanto por vicios ocultos como por evicción, se ha sustituido por el deber del vendedor de entregar una cosa conforme con el contrato y libre de derechos y pretensiones de tercero. Tales obligaciones se enumeran en el nuevo art. 1445.

12. Uno de los aspectos más importantes de la reforma es, sin duda, el régimen jurídico de la falta de conformidad de la cosa a las exigencias del contrato. El nuevo art. 1475 comienza estableciendo el deber del vendedor de entregar una cosa conforme al contrato, así como los extremos a los que la conformidad se refiere: cantidad, calidad y tipo; pueden también referirse al envase o embalaje. La redacción de este precepto está inspirada en la Convención de Viena.

13. El texto del nuevo art. 1478 está inspirado en la Directiva, con dos particularidades agregadas. La primera está inspirada en la regulación del contrato de obra del Código Civil (el vendedor debe advertir al comprador de que los materiales suministrados por éste son adecuados para fabricar una cosa conforme al contrato). Y la segunda tiene en cuenta la existencia de un compromiso especial del vendedor de poner en conformidad la cosa.

14. La Directiva, además del sistema legal de responsabilidad del vendedor por falta de conformidad, prevé la posibilidad de que el vendedor o un tercero den al comprador, voluntariamente, una *garantía sobre las cualidades*

¹⁵ CC español “Art. 1458 - Los cónyuges pueden venderse bienes recíprocamente”.

¹⁶ CC español “Art. 1461 - El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.”

de la cosa o subsistencia de las mismas durante cierto periodo de tiempo. Por ello, ha parecido conveniente recoger en el Código Civil un precepto sobre la misma. Ese precepto es el nuevo art. 1480.

15. El nuevo art. 1481 *establece el momento en que debe existir la conformidad de la cosa. Ese momento coincide con el de la transmisión del riesgo al comprador.* Este nuevo artículo ha de entenderse en relación con el nuevo art. 1452. La falta de conformidad que se produzca posteriormente es a riesgo del comprador.

16. *La existencia de falta de conformidad constituye incumplimiento del contrato de compraventa y, como tal, faculta al comprador para ejercitar los remedios propios del incumplimiento.* Son enumerados por el nuevo art. 1482, a saber: la facultad de exigir el cumplimiento mediante la puesta en conformidad de la cosa, la de reducir el precio, la de resolver el contrato, y, por fin, la de pedir indemnización de los daños originados por la falta de conformidad. La indemnización es un remedio compatible con cualquiera de los otros.

Ese artículo contiene una precisión. Los remedios que se refieren a un cambio en la situación jurídica se ejercitan mediante simple declaración de voluntad recepticia, sin necesidad de que medie sentencia constitutiva. Esto es especialmente importante en lo que se refiere a la resolución.

Entre los remedios por falta de conformidad enumerados en el nuevo art. 1482 existe jerarquía. Primero ha de ejercitarse la pretensión de cumplimiento; subsidiariamente, la reducción del precio o la resolución. La jerarquía no está expresamente formulada, pero resulta del nuevo art. 1485, en el que se limita

al comprador el ejercicio de la facultad de resolver el contrato o de exigir, la reducción del precio. La razón de la jerarquización de los remedios está en el intento de conservar el contrato en sus términos iniciales y dar al vendedor la oportunidad de subsanar su inicial incumplimiento.

*Los derechos del comprador en caso de falta de conformidad, enumerados en el art. 1482, son los mismos de que dispone todo acreedor en una relación obligatoria sinalagmática.*¹⁷ Su regulación corresponde, fundamentalmente, a las reglas generales de las obligaciones o contratos. En la compraventa, sólo han de recogerse las particularidades que implique su aplicación a este contrato.

17. En la compraventa, en caso de falta de conformidad, la pretensión de cumplimiento puede quedar satisfecha mediante la reparación de la cosa o por medio de su sustitución por otra conforme. Ambas modalidades de cumplimiento son tenidas en cuenta en la nueva redacción del art. 1483.

El Código Civil ha adoptado (pues en la Convención de Viena es diferente) por atribuir al comprador la facultad de elegir entre las dos modalidades de cumplimiento a las que ya nos hemos referido.

18. El nuevo art. 1483 se ocupa de otros aspectos fundamentales para la protección del comprador: establece la manera en que el vendedor ha de ejecutar la modalidad de cumplimiento que le corresponda, en tiempo

¹⁷ *Sinalagmático* - dicese del contrato que hace nacer a cargo de las partes obligaciones recíprocas. Es el que supone obligaciones para las dos partes.

Sinalagmático o bilateral.

Ver art. 1100, último párrafo, CC español; también el art. 1124 del mismo Código.

El ejemplo clásico de un contrato sinalagmático o bilateral es el de compraventa.

razonable y sin mayores inconvenientes para el comprador, y los gastos que debe pagar el propio vendedor, entre los que se enuncian los de transporte y mano de obra.

La facultad del comprador de elegir la modalidad de cumplimiento está contrarrestada por ciertas reglas de protección del vendedor que se concretan en el nuevo art. 1484.

19. El nuevo art. 1485 debe ser puesto en conexión con el siguiente, el nuevo art. 1486, en el que se restringe el derecho a la resolución del contrato en los casos en los que la falta de conformidad sea de escasa importancia.

20. El nuevo art. 1487 determina como ha de practicarse la reducción del precio. El artículo está inspirado en la Convención de Viena.

21. Un extremo importante de la nueva regulación es el relativo a la *prescripción*.

El nuevo art. 1488 establece el plazo de prescripción de los derechos y acciones del comprador por falta de conformidad de la cosa.

22. El nuevo art. 1486, teniendo en cuenta la diferente naturaleza de los bienes, establece dos plazos: uno, más dilatado, de cinco años, para los inmuebles construidos o edificados; y, otro, más breve, de dos años, para el resto de los bienes.

23. El tiempo se computa a partir del momento en que la cosa se ha puesto efectivamente en poder del comprador, porque es entonces cuando normalmente éste va a poder verificar su estado. Adviértase así que ese

momento no tiene que coincidir con el de la transmisión del riesgo al comprador.

24. En las condiciones en que se realizan muchas ventas es muy posible que el vendedor ignore la falta de conformidad de la cosa. Esto no lo exonera de responsabilidad, pero hace conveniente que el comprador, cumpliendo un deber de colaboración, ponga en su conocimiento la existencia de falta de conformidad.

En la Convención de Viena se establece un deber del comprador de examinar las mercaderías y de poner en conocimiento del vendedor la falta de conformidad, si ésta no le consta al vendedor, ni debiera constarle. El incumplimiento de ese deber se sanciona con la pérdida del derecho a invocar la falta de conformidad. Sin embargo, la Convención admite que pueda existir una excusa razonable para omitir la comunicación requerida. En tal caso, permite al comprador ejercitar algunos remedios: la indemnización, sin incluir el lucro cesante, y la reducción del precio. En cambio, le priva de la resolución y de la pretensión de cumplimiento porque el ejercicio tardío de estos dos últimos remedios puede afectar en mayor medida al vendedor.

25. En la redacción del nuevo art. 1469 bis ha parecido conveniente imponer al comprador la carga de denunciar la falta de conformidad, que no le conste al vendedor, tan pronto la conozca; pero el incumplimiento de esta carga no determina la pérdida de todos los derechos del comprador, sino una restricción de los mismos, que excluye aquellos cuyo ejercicio tardío ha de causar mayores inconvenientes al vendedor.

26. Aunque la Directiva no regula los denominados vicios jurídicos, se ha considerado que la reforma del saneamiento por vicios ocultos debe ir acompañada de las otras modalidades del saneamiento.

Los nuevos arts. 1490 a 1496 contienen la nueva regulación de esta materia.

IV. *La propuesta de anteproyecto de ley de modificación del Código Civil (español) en materia de contrato de compraventa - Continuación*¹⁸...

A la luz de lo anteriormente expuesto, transcribimos la propuesta de anteproyecto de ley de modificación del Código Civil en cuanto al contrato de compraventa.

Artículo primero - Se modifican los artículos 1445, 1447, 1448, 1450, 1452, 1465 y 1468, comprendidos en el Capítulo Primero [de la naturaleza y forma de este contrato], del Título IV [del contrato de compraventa y venta] del Libro IV [de las obligaciones y contratos] del Código Civil [español, de 1889, según enmendado] 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.

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.

Artículo 1448. A salvo lo dispuesto en el artículo 1477, si la venta de un inmueble se hubiera hecho con expresión de su cabida en razón de un precio por unidad de medida y la cabida real fuera distinta de la expresada, podrá

¹⁸ Boletín, citado, págs. 119-123.

pedirse el reajuste proporcional del precio dentro de los seis meses siguientes al día de la entrega de la cosa. Cuando la cabida real excediera en una vigésima parte podrá el comprador, en dicho plazo, desistir del contrato, notificándolo al vendedor y éste podrá impedir dicho desistimiento aceptando sin demora que el incremento del precio no rebase la vigésima parte.

Artículo 1450. La imposibilidad de entregar la cosa por causa anterior a la celebración del contrato no impide al comprador que hubiera confiado razonablemente en su posibilidad ejercitar los derechos derivados del incumplimiento conforme al régimen de cada uno de ellos.

Artículo 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.

Artículo 1465. Salvo que otra cosa resulte del contrato, corresponden al vendedor los gastos necesarios para el cumplimiento de su obligación de entregar la cosa y al comprador los de recepción.

Artículo 1468. El vendedor deberá entregar la cosa vendida con todos los accesorios. Entre los accesorios se incluyen los títulos y demás documentos que, en relación con la cosa, sean útiles al comprador. Si éstos fueran también útiles al vendedor, éste facilitará copia al comprador a expensas de éste.

Artículo segundo. Se modifican los artículos 1474 a 1496, comprendidos en la Sección 3.^a [del saneamiento] del Capítulo IV [de las obligaciones del vendedor] del Libro IV [de las obligaciones y contratos] del Código Civil [español, de 1889] cuya redacción será la siguiente:

Artículo 1474. La cosa entregada deberá ser conforme con el contrato en cantidad, calidad y tipo y deberá estar embalada o envasada en la forma que resulte del contrato.

La entrega de cosa diferente de la pactada se equipara a la falta de conformidad.

Artículo 1475. A salvo lo pactado por las partes hay, en particular, falta de conformidad:

- 1.º Si la cosa no se ajusta a la descripción del vendedor.
- 2.º Si no posee las cualidades de la muestra o del modelo presentados por el vendedor al comprador.
- 3.º Si no es apta para el uso especial requerido por el comprador al celebrarse el contrato siempre que el vendedor haya admitido que la cosa es apta para dicho uso.
- 4.º Si no es apta para los usos a que ordinariamente se destinan bienes del mismo tipo o no presenta la calidad y proporciona las prestaciones habituales que, conforme a la naturaleza del bien, el comprador pueda fundadamente esperar.

Artículo 1476. Para determinar el uso, calidad y prestaciones se tendrán en cuenta las declaraciones públicas sobre las características de la cosa hechas por el vendedor, el fabricante, el importador o por cualquier otra persona que haya intervenido en la cadena de comercialización y, en particular, en la publicidad o el etiquetado.

El vendedor no quedará obligado por las declaraciones públicas:

- 1.º Que no provengan de él si demuestra que las desconocía y el comprador no podía razonablemente esperar que las conociera.
- 2.º Que dichas declaraciones habían sido rectificadas al tiempo de la celebración del contrato.
- 3.º Que no pudieron haber influido en la decisión de comprar el bien.

... (Se omiten los arts. 1477 a 1496)

Artículo tercero. Quedan sin contenido los artículos 1458, 1460, 1461, 1469 a 1472 y 1497 al 1499.

Artículo cuarto. Se introducen las siguientes modificaciones en los apartados o rúbricas de los mismos del título IV del Libro IV del Código Civil.

La rúbrica del Título IV será “Del contrato de compraventa”. La rúbrica del Capítulo 1 será, “Disposiciones generales”.

.....

Artículo 1494. El comprador, tan pronto como llegue a su conocimiento que un tercero ha ejercitado o abiertamente prepara una acción dirigida al reconocimiento o a la efectividad de un derecho que conforme al contrato no deba afectar a la cosa, lo notificará al vendedor y éste prestará a aquél la colaboración que requiera.

Artículo 1495. Los derechos y acciones que corresponden al comprador por virtud del artículo 1490 prescriben:

1°. A los diez años, si la cosa vendida es un inmueble y el derecho que el tercero pueda hacer valer sobre ella faculta para privar de la posesión al comprador.

2°. A los tres años, en los demás casos.

Los plazos se computarán a partir del día de la entrega de la cosa; pero si el vendedor hubiera ocultado al comprador, al celebrar el contrato, el derecho que el tercero pueda ejercitar, o hubiera intervenido posteriormente en su creación, se computarán a partir del día en que el comprador descubra su existencia o no pueda ignorarla.

Artículo 1496. Lo dispuesto en el artículo 1489 será aplicable a los derechos que reconoce esta Sección al comprador.

Se suprimen las secciones 1^a. y 3^a. del Capítulo IV, cuyas rúbricas son: “Disposición general” y “Del saneamiento”; asimismo se suprimen los dos apartados en que se halla dividida dicha Sección 3^a.

...

Artículo quinto. ...

V. *Comentarios finales*

Si las normas y reglas codificadas de la compraventa resultan entorpecedoras para el intercambio de bienes, las dificultades para dicho intercambio aumentarán al punto tal de que, en ocasiones, lo podrían impedir.

Ello conllevará una obstaculización para el desarrollo económico que tanto anhelamos.

Por ello, es procedente abandonar la normativa de los *saneamientos*, recogida en el Código Civil, sustituyéndola por la de la *falta de conformidad de las mercaderías*, según ha propuesto la Sección de Derecho Civil de la Comisión General de Codificación de España.

Corresponde al jurista puertorriqueño estudiar la propuesta resumida en esta exposición y decidir cuales normas y reglas aceptan o no y, entonces, incorporarlas al Código Civil vigente, derogando/descartando, a su vez, otras.