

Material Imprimible

Curso Contratos Civiles y Comerciales

Módulo Análisis de modelos contractuales y aspectos relevantes

**Contenidos:**

- Contrato de compraventa
- Particularidades del contrato de compraventa
- Contrato de permuta
- Contrato de suministro

## **Contrato de compraventa**

Un **contrato de compraventa** es un acuerdo bilateral, oneroso, consensual o formal entre dos personas, donde una parte, denominada comprador, se compromete a entregar una cantidad de dinero o signo que lo represente a otra, considerada vendedor.

El artículo 1123 del Código Civil y Comercial lo define de la siguiente manera: “Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.”

Es decir, que en un contrato de compraventa el vendedor se compromete a entregar una cosa al comprador a cambio de una cantidad de dinero.

En este contrato se establecen obligaciones y derechos para ambas partes. Además, la compraventa despliega efectos al realizarse el acuerdo entre comprador y vendedor, y ambas partes tienen el derecho de exigir el cumplimiento de las obligaciones detalladas.

Las características del contrato de compraventa son las siguientes:

- Es consensual, ya que se produce entre los contratantes de conformidad entre ellos, existe un acuerdo mutuo. Además se permite la libertad de forma en ese contrato.
- Es formal en el caso de los bienes inmuebles y no formal en los demás supuestos
- Es conmutativo en tanto las ventajas para todos los contratantes son ciertas. Sin embargo, puede ser aleatorio en los supuestos contemplados por los artículos 1130 y 1131, o cuando así lo hayan previsto las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad
- También es bilateral, dado que ambos contratantes tienen obligaciones recíprocas ya que emergen obligaciones para ambas partes contratantes. Un claro ejemplo es que el vendedor transfiera la propiedad de una cosa y el comprador pague un precio en dinero.
- Es oneroso, ya que representa ventajas y sacrificios para ambas partes; es decir, el contrato supone la equivalencia de prestaciones entre el comprador y el vendedor. No es gratuito, sino que se paga un precio por su redacción y tramitación.
- Es traslativo del dominio. Este contrato sirve para transmitir el dominio de la propiedad de una cosa mueble o inmueble, siendo necesario para la entrega de la cosa

- Finalmente, es nominado, ya que tiene una regulación legal completa y específica.

El objeto del contrato puede ser un bien mueble o inmueble, derechos reales o de crédito, pero no puede ser dinero ni servicios.

Si bien la compraventa es un título causal idóneo para transmitir el dominio de una cosa, no basta su celebración para producir el efecto transmisor; pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1892, “La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes...”. El modo al que hace referencia el citado artículo es la tradición posesoria.

En concordancia con ello, el artículo 750 prevé que “El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario”.

Por ello, es correcto definir que en virtud de la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa, pues con la celebración del contrato, revestido en su caso con las formas establecidas por la ley, se tendrá el título causal, restando la obligación de cumplir la tradición posesoria a partir de la que quedará verificado el dominio en cabeza del comprador.

Considerando que la compraventa solo puede referirse a la transmisión del derecho real de dominio, el Código Civil y Comercial propone la aplicación supletoria de las normas de la compraventa a la transmisión o constitución a título oneroso de otros derechos diferentes al dominio y que no existe un contrato típico que los regule. Así, las normas de la compraventa resultan de aplicación supletoria a los contratos que transfieran derechos reales, como el condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre.

También resultan aplicables supletoriamente las disposiciones de la compraventa a la transmisión onerosa de títulos valores. En este contexto, resulta importante distinguir en qué casos el contrato debe considerarse como locación de obra o como compraventa. A tal fin se centra en la prestación característica del contrato.

Por su lado, el artículo 1125 nos dice que “Cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros

servicios. Si la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra.”

Por su parte, el artículo 1251 sostiene que “Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución”.

Consecuente con ello, si la obligación nuclear del contrato consiste en la ejecución de la obra cuyo dominio debe ser transmitido, el Código Civil y Comercial dispone que serán de aplicación las reglas de la locación de obra.

Así también deberá entenderse que resulta una locación de obra si una parte substancial de los materiales con que debe ejecutarse la obra es provista por el que la encarga, o sea, el comitente.

La solución resulta razonable, pues si los materiales son provistos por el comitente, el contrato se aleja de la compraventa en la que lo esencial es la transmisión de la propiedad de la cosa vendida. Ahora bien. Si no se dan ninguno de los supuestos contemplados anteriormente, el contrato debe reputarse como compraventa.

Siguiendo con la cronología de los artículos, el 1126 establece que “Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.”

Sobre esto podemos decir que la obligación del comprador en la compraventa es el pago de un precio cierto en dinero, pero puede ocurrir que nos encontremos frente a lo que se ha dado en denominar “precio mixto”, que es que parte del precio sea pagado en dinero y parte del precio mediante la transmisión de la propiedad de otra cosa.

Si bien las partes tienen aptitud para calificar los contratos que crean, no es dable entender que se trata de una compraventa si el negocio celebrado no reúne los requisitos esenciales de aquella.

Respecto de las cosas que pueden ser objeto de la compraventa, el Código Civil y Comercial dispone que pueden serlo todas las que pueden ser objeto de los contratos.

Ello nos remite a otras disposiciones del Código de Fondo, que se interrelacionan. Por ejemplo, el artículo 16 sostiene que “los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre”.

En esta misma dirección, decimos que conforme lo establecido por los artículos 1003 a 1011 referidos al objeto de los contratos, la cosa objeto de la compraventa debe ser:

- Determinada o determinable en su especie o género según el caso, aunque no lo estén en su cantidad, si esta puede ser determinada. Es determinable cuando se establecen los criterios suficientes para su individualización
- Susceptible de valoración económica
- Y no prohibido, ya que no pueden ser objeto de la compraventa aquellos bienes que por un motivo especial se prohíben que lo sean. Ejemplo de estos lo constituyen las cosas que están fuera del comercio, las cosas sobre las que pesa una incapacidad de derecho para contratar

La cosa objeto del contrato de compraventa debe ser existente al tiempo del contrato o susceptible de existencia. Además, siendo que la cosa es un elemento esencial del contrato de compraventa, si se trata de cosa cierta y esta ha dejado de existir al tiempo de la celebración, como principio general, el contrato no surte efectos.

Así, el artículo 1130 nos dice que “si la venta es de cosa cierta que ha dejado de existir al tiempo de perfeccionarse el contrato, éste no produce efecto alguno. Si ha dejado de existir parcialmente, el comprador puede demandar la parte existente con reducción del precio. Puede pactarse que el comprador asuma el riesgo de que la cosa cierta haya perecido o esté dañada al celebrarse el contrato. El vendedor no puede exigir el cumplimiento del contrato si al celebrarlo sabía que la cosa había perecido o estaba dañada”.

Asimismo, es de suma utilidad lo que reza el artículo 1131, en cuanto refiere que “si se vende cosa futura, se entiende sujeta a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir. El vendedor debe realizar las tareas y esfuerzos que resulten del contrato, o de las circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos. El comprador puede asumir, por cláusula expresa, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor.”

Este artículo va en consonancia con el principio contemplado en el artículo 1007, que dispone que “los bienes futuros pueden ser objeto de los contratos. La promesa de transmitirlos está subordinada a la condición de que lleguen a existir, excepto que se trate de contratos aleatorios”.

Así, decimos que el principio general que rige a la compraventa de cosa futura es que se trata de una compraventa sujeta a la condición suspensiva: “que la cosa llegue a existir”; por consiguiente, si esta no llega a existir sin culpa del deudor, el contrato no surtirá sus efectos por carecer de uno de sus elementos esenciales.

Pero... ¿Qué es la condición suspensiva? Es aquella circunstancia que hace depender la eficacia de un contrato y la exigibilidad de las obligaciones nacidas del mismo, de un suceso futuro e incierto en cuanto al día, de modo que no se produce la plenitud de efectos jurídicos hasta que se cumpla la misma.

Por ejemplo, en el caso de una compraventa de un departamento en pozo, que previamente, se debe conceder la habilitación para construir en altura.

La condición suspensiva del contrato de compraventa sería, en este caso, que se conceda la habilitación. Una vez cumplida la condición nace la obligación de entregar la escritura del futuro departamento y el precio. Cabe también que solo el precio y no la entrega del futuro inmueble esté sometido a condición suspensiva; esto último dependerá de la voluntad de las partes.

En cambio, una condición resolutoria se da cuando existe una circunstancia que extingue la eficacia de un contrato ya consentido, en base al acaecimiento de un hecho también futuro e incierto en el momento de contratar.

Por ejemplo, en un contrato de compraventa, si el comprador incumple alguno de los plazos pactados, el contrato dejará de ser eficaz y el vendedor recuperará la propiedad del inmueble; es decir, se resuelve el contrato.

Es importante destacar que, a los efectos de mantener una especie de equidad contractual, el vendedor está obligado a poner la diligencia necesaria, como ser las tareas y esfuerzos, que resulten del contrato, para lograr que la cosa llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos.

Sin embargo, y en uso del ejercicio de la autonomía de la voluntad, el comprador puede asumir expresamente el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor. En ese caso, la compraventa será aleatoria.

En este supuesto la compraventa no se encuentra sujeta a condición suspensiva: por consiguiente, si, pese a la diligencia puesta por el vendedor para que la cosa llegue a existir, esta no llega a hacerlo, el comprador, no obstante, estará obligado al pago del precio convenido.

Otras de las obligaciones exigidas al vendedor está dispuesta por el artículo 1132, donde se dispone que el vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.

¿Qué quiere decir esto? Que si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice, y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados.

De esta manera podemos concluir, como principio general, que el vendedor de cosa ajena asume la obligación de adquirirla de su dueño para transmitírsela al comprador; o sea, para hacer que el dueño se la transmita al comprador.

Obviamente, quien no queda personalmente obligado, por no ser parte del contrato, es el dueño de la cosa vendida. En principio, la obligación del vendedor debe reputarse como una obligación de medios, por lo que, si empleando la diligencia necesaria no logra el éxito de la promesa, no incurre en responsabilidad alguna. Mas, si el vendedor no emplea la diligencia necesaria, o la cosa no se transmite al comprador por su culpa, el vendedor será responsable por los daños causados.

La excepción al principio que la naturaleza de la obligación del vendedor es la de emplear los medios para que la promesa se cumpla, lo constituye la garantía del vendedor del éxito de la promesa. En tal supuesto, si la promesa no se cumple, aunque el vendedor haya empleado la diligencia exigible, deberá indemnizar los daños.

### **Particularidades del contrato de compraventa**

Un elemento esencial del contrato de compraventa, además del consentimiento, está configurado por el objeto, compuesto por precio intercambiado entre partes, que debe ser en dinero, cierto y de curso legal.

Para ser determinado o determinable, deberá gozar de un mecanismo que haga efectiva su determinación.

Así, el artículo 1133 del Código Civil y Comercial nos indica que “el precio es determinado cuando las partes lo fijan en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o cuando lo sea con referencia a otra cosa

cierta. En cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo.”

El precio es determinado cuando:

- lo fijan las partes
- se deja su indicación al arbitrio de un tercero que designan las partes en el contrato mismo o con posterioridad a su celebración
- se determine con relación a otra cosa cierta
- o las partes fijan un procedimiento para determinarlo

De acuerdo con el artículo 1134, “el precio puede ser determinado por un tercero designado en el contrato o después de su celebración. Si las partes no llegan a un acuerdo sobre su designación o sustitución, o si el tercero no quiere o no puede realizar la determinación, el precio lo fija el juez por el procedimiento más breve que prevea la ley local.”

En un juego armónico entre este artículo y el 1006 del Código Civil en materia de objeto, se prevé que, si las partes acordaron dejar la determinación del precio al arbitrio de un tercero, más luego no se ponen de acuerdo sobre la designación o sustitución del tercero; o este no quiere o no puede llevar a cabo la determinación, el precio será fijado por el juez aplicándose al efecto el procedimiento local más breve.

El precio fijado por el tercero es irrevocable, salvo connivencia de una de las partes y el tercero.

El Código prevé dos formas de determinación del precio de los inmuebles, a través de los artículos 1135 y 1136.

El primero es el precio convenido por unidad de medida de superficie. En este caso, las partes previeron cuál es la superficie del inmueble vendido y establecieron el precio del mismo.

En el segundo caso, las partes fijaron el valor de la unidad de medida; por ejemplo, el precio del metro cuadrado. En tal caso, el precio de la venta será el resultado de multiplicar el valor de la unidad de medida por la superficie real del inmueble.

El artículo 1135 sostiene que “si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio puede resolver la compra.”

Por su lado, el artículo 1136 expone que “si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.”

Otra de las obligaciones en cabeza del vendedor, siguiendo con la anteriormente referida a la transmisión del dominio al comprador, está dada por una secuencia de artículos que veremos a continuación.

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

El número 1138 exponer que “Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo 1137. En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.”

Por su lado, el artículo 1139 expresa que “El vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario.”

¿Y qué dice el 1140? Que “la cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.”

Asimismo, y siempre en aras de la equidad contractual, el Código también establece obligaciones medulares en cabeza del comprador. Conozcámoslas juntos.

El artículo 1141 sostiene que “Son obligaciones del comprador: a. pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos. Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado; b. recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato. Esta obligación de recibir consiste en realizar todos los actos que razonablemente cabe esperar del comprador para que el vendedor pueda efectuar la entrega, y hacerse cargo de la cosa; c. pagar los gastos de recibo, incluidos los de testimonio de la escritura pública y los demás posteriores a la venta.”

El Código Civil y Comercial destina una Sección especial, la sección 6ª, referida a la compraventa de cosas muebles, y en ella se describen las particularidades que tal naturaleza de cosas imprime a la compraventa.

Sin perjuicio de esta regulación particular, las disposiciones genéricas de la compraventa que no resulten incompatibles con las disposiciones particulares, también rigen a la compraventa de cosas muebles.

Dentro de estas cláusulas que aplica tanto a la compra venta de inmuebles o muebles, encontramos algunas que resultan de aplicación frecuente por las partes; y en cuanto a ellas, resulta útil que la legislación las regule a fin de prever su alcance, sobre todo en aquellos aspectos que las partes no han previsto expresamente.

Así, encontramos:

- El pacto de retroventa, que es la facultad que tiene el vendedor de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador, restituyendo a este el precio con el exceso o disminución que se hubiera pactado
- El pacto de reventa, que le permite al comprador devolver la cosa comprada, debiendo restituir el vendedor, en caso de ejercer la facultad, el precio con el exceso o disminución que se hubiera pactado.
- Y el pacto de preferencia, que le permite al vendedor recuperar la cosa vendida con prelación a cualquier otro adquirente, si el comprador decide enajenarla. A diferencia del pacto de retroventa, en el de preferencia la facultad del vendedor solo aparece si el vendedor decide enajenar.

Según el artículo 1166 del Código Civil y Comercial, “los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Si la cosa vendida es registrable, los pactos de retroventa, de reventa y de preferencia son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro

correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo. Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.”

Por su lado, el artículo 1167 sostiene que “los pactos regulados en los artículos precedentes pueden ser convenidos por un plazo que no exceda de cinco años si se trata de cosas inmuebles, y de dos años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato. Si las partes convienen un plazo mayor se reduce al máximo legal. El plazo establecido por la ley es perentorio e improrrogable.”

El artículo 1168 se refiere a la venta condicional, y manifiesta lo siguiente: “Presunción. En caso de duda, la venta condicional se reputa hecha bajo condición resolutoria, si antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.”

El artículo 1169, por su parte, sostiene que “La compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero la tradición o, en su caso, la inscripción registral, sólo transmite el dominio revocable”.

Un comentario aparte, y que hace a la compraventa, es el instrumento que se suscribe con anterioridad al contrato de compraventa en sí mismo que resulta ser, ni más ni menos, que la escritura. Resulta una práctica muy habitual en materia inmobiliaria que, previo al otorgamiento de la escritura requerida a los fines de transmitir el dominio, se celebre este boleto que quedará sujeto a los artículos que infra se indican.

Desde ya adelantamos que no hay duda alguna que el referido boleto resulta oponible entre las partes, y la cuestión podría ser más dudosa en relación a los terceros, si bien el Código otorga prioridad al adquirente por boleto de compraventa. Veamos juntos los artículos respectivos.

El artículo 1170 hace alusión al boleto de compraventa de inmuebles, y expone que “El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a. el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b. el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c. el

boleto tiene fecha cierta; d. la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.”

El artículo 1171 se refiere a la oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra, y manifiesta que “Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.”

Es decir, que los requisitos para que estas cláusulas operen es que el adquirente debe ser de buena fe, esto es, desconocer el estado de cesación de pagos del vendedor, y haya abonado el 25% del precio.

Por su parte, los elementos que básicamente las partes deben pactar y dejar reflejados en un boleto de compraventa son: el precio, la forma de pago, cuándo se entregará la posesión, en qué estado se entregará la propiedad, tratamiento de deudas sobre impuestos, tasas, contribuciones especiales u obras de infraestructura; gastos, impuestos y honorarios originados por la escrituración, designación de escribano, y el pacto comisorio, que prevé, en caso de incumplimiento de una de las partes, la posibilidad para la parte cumplidora de resolver la operación, es decir, dejarla sin efecto, o exigir su cumplimiento vía judicial con las penalidades pactadas.

Asimismo, es de suma importancia utilizar el lenguaje adecuado y evitar expresiones que se han vuelto comunes pero que no tienen reconocimiento legal, como “Tenencia precaria” o “Posesión precaria”.

Quien compra por boleto y le es entregada la propiedad, la tiene en posesión, con total independencia de cómo se describa en el boleto, porque su ánimo sobre la cosa es el de dueño. Toda otra expresión, además de ser inexacta, produce confusiones entre las partes sobre su situación, sus derechos y obligaciones. Destaquemos que el boleto origina el nacimiento de los derechos y obligaciones recíprocas entre los contratantes.

El vendedor tendrá básicamente el derecho de cobrar el precio y la obligación de entregar la cosa vendida en “forma” según lo acordado; y si hablamos de inmuebles, esto será normalmente entregando la posesión y firmando la escritura de compraventa.

En contraparte, el comprador tendrá como derechos que se firme la escritura a su favor y que se le entregue la posesión de la propiedad; por otro lado, tendrá por obligación la de pagar el precio en las condiciones pactadas. A esto deberá sumársele las obligaciones especiales que puedan contraer las partes por las particularidades de la operación.

### **Contrato de permuta**

¿Alguna vez escucharon sobre este? El contrato de permuta o trueque tiene una larga data en la economía del mundo, pues antes de la acuñación de la moneda era el contrato de intercambio por excelencia.

Si bien a partir de la aparición de la moneda, la mayor parte de las operaciones de transmisión de la propiedad onerosa de cosas se celebra a través de compraventa, el contrato de permuta sigue teniendo vigencia en la realidad negocial moderna.

El artículo 1172 del Código Civil y Comercial sostiene que “hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.”

Es importante recordar que el contrato de permuta es de carácter consensual, puesto que, para poder ser redactado, celebrado y ejecutado, debe haber consentimiento total entre las dos partes firmantes.

Otros caracteres de esta clase de contratos es que son de carácter bilateral, oneroso, conmutativo, no formal, y nominado, pero recordemos juntos de qué se tratan.

Es bilateral puesto que ambas partes se obligan a transferir a la otra la propiedad de una cosa. También entendido como recíproco, en este tipo de contrato, una de las partes no puede recibir algo de la otra sin dar algo a cambio, y viceversa. De hecho, la legislación vigente especifica que, para su celebración, es necesario que aparezcan dos obligaciones recíprocas.

Por su parte, conviene recordar que ambos sujetos deben ser de la misma naturaleza, es decir, personas físicas o personas jurídicas. Por lo tanto, sería imposible celebrar dicho contrato si una de las partes es un sujeto particular y la otra una empresa.

Es oneroso en tanto que el contrato representa ventajas y sacrificios económicos para todas las partes, y ello es así ya que, mediante su rúbrica, cada parte se obliga a otorgar a

la otra un bien y se compromete a aceptar como contraprestación otro bien del otro permutante.

Es conmutativo ya que las ventajas y pérdidas para ambas partes son ciertas. Sin embargo, el contrato podrá ser aleatorio si las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad incorporan algún acontecimiento incierto del que dependan las ventajas o sacrificios para una o ambas partes.

Es no formal en el caso de los bienes muebles, y formal si se trata de inmuebles. En sí mismo, este contrato no se encarga de transmitir la propiedad de un permutante a otro. No obstante, al ser traslativo, la legislación lo reconoce como suficiente para obligar, mediante el sistema que sea oportuno, que se lleve a cabo.

Finalmente, es nominado por contar con una regulación legal completa y específica.

Cuando las partes acuerdan obligarse a través de un contrato de permuta, deben tener en cuenta que una permuta consiste en una transmisión de propiedad, de manera que, si alguno de los contratantes no fuera titular del objeto permutado, podría resolverse el pacto.

Bastará con que las partes gocen de la capacidad de obrar requerida para celebrar contratos. La permuta, por tanto, no se ha de llevar a cabo de una determinada forma concreta.

Además, los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

Por lo general, suele decirse que existen tres tipos de contratos de este tipo. Estos tienen la finalidad de permutar viviendas o bienes inmuebles, como casas, pisos, apartamentos, etc., bienes muebles, como un coche o cualquier producto físico, o derechos y servicios, ya sean de crédito, de sucesión hereditaria, de usufructo, etc.

Cabe destacar, como principal peculiaridad de los contratos que afectan al intercambio de bienes muebles que, de ser posible, los permutantes deberán llevar al lugar de la celebración la cosa a permutar. Asimismo, en los que afectan a derechos y servicios, debe garantizarse que sean equivalentes.

Según el artículo 1173, “excepto pacto en contrario, los gastos previstos en el artículo 1138 y todos los demás gastos que origine la permuta, son soportados por los contratantes por partes iguales.”

Por su parte, el artículo 1174 sostiene que “El permutante que es vencido en la propiedad de la cosa que le fue transmitida puede pedir la restitución de la que dio a cambio o su valor al tiempo de la evicción, y los daños. Puede optar por hacer efectiva la responsabilidad por saneamiento prevista en este Código.”

La obligación de saneamiento es la que tiene el transmitente de reparar el daño que sufre el adquirente si es vencido en el derecho por un tercero o sea, por evicción, o si la cosa transmitida tiene un vicio en su materialidad, ya sea vicio oculto o redhibitorio. Se trata, pues, de una garantía referida a los aspectos jurídicos y de otra relativa a la faz material de la operación realizada entre las partes.

De igual manera, es de destacar que la fuente de la obligación de sanear los vicios jurídicos o materiales ocultos, existentes en la cosa al tiempo de la entrega, es la transmisión. Es, a partir de ella, que nace la obligación de sanear.

De acuerdo a lo regulado en el artículo 1033, están obligados a responder por saneamiento:

- Quien transmite bienes a título oneroso
- Quien ha dividido bienes con otros
- Sus respectivos antecesores, si han efectuado la correspondiente transferencia a título oneroso

Finalmente diremos que en atención a la aplicación supletoria a la permuta de las reglas de la compraventa, se aplicarán a aquel contrato las disposiciones sobre:

- Cosa
- Obligaciones del vendedor
- Obligaciones del comprador
- Las disposiciones pertinentes de compraventa de cosas muebles
- Boleto de compraventa

## **Contrato de suministro**

¿Saben de qué se trata el contrato de suministro? Es una modalidad contractual que se presenta idónea para la canalización de ciertas relaciones jurídicas a través de las que los empresarios, sea bajo formas societarias o no, pueden alcanzar la satisfacción de ciertas necesidades estables a sus negocios, asegurándose la provisión de bienes y servicios, a lo que se sumará el ahorro de tiempo y de esfuerzo.

Pero, al mismo tiempo, es un contrato de gran utilidad para los particulares que quieran asegurar la provisión de elementos esenciales para el bienestar familiar, tal como ocurre con el gas, la electricidad, etc., de lo que se sigue que pensado primariamente para formas de organización societarias, nada impide que el abastecedor-suministrante, sea una persona física comerciante, seleccionado en virtud de su reputación en el mercado.

Según el artículo 1176, "Suministro es el contrato por el cual el suministrante se obliga a entregar bienes, incluso servicios sin relación de dependencia, en forma periódica o continuada, y el suministrado a pagar un precio por cada entrega o grupo de ellas."

Podemos decir entonces que este contrato se obliga a entregar cosas tanto en propiedad, así como en locación o servicios, sin relación de dependencia, en forma periódica o continuada, determinada o determinable en su cantidad; y el suministrado, a abonar un precio determinado.

Se trata de un concepto que se posiciona en la teoría amplia respecto del objeto del contrato, y delimita las obligaciones principales de las partes: el suministrante y el suministrado.

Este contrato fue receptado por la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, encontrando su génesis en la necesidad surgida de las actividades comerciales e industriales de hallar una rápida, económica y segura satisfacción de los requerimientos de la vida moderna, que imponían a un sujeto asegurarse la provisión periódica y continuada de ciertos bienes o servicios, sin tener que concertar un contrato distinto en cada ocasión en que aquella se presentara.

Es decir, que surge a partir de la necesidad de delineación de nuevas formas de contratación, tendientes a satisfacer las exigencias constantes y variables de materias primas y servicios imprescindibles para el suministrado y su desenvolvimiento empresario; y del suministrante, que tiene interés en cumplir con las prestaciones en forma periódica, por cantidades determinadas o determinables, afectando para tal en su organización empresarial.

Asimismo, este instrumento contractual se caracteriza por ser de duración. ¿Qué queremos decir con esto? Que origina una verdadera organización de trabajo tan especial para asegurar la entrega, que lleva al suministrado a entender que el suministrante le brinda un servicio en miras a la recepción de las cosas en tiempo y forma. Además, su característica esencial es la periodicidad o continuidad de varias prestaciones singulares por parte del suministrante. Vale decir que lo importante es la actividad dirigida a proveer las cosas o servicios prometidos, en determinada cantidad y calidad, según las necesidades previstas en el contrato, a cambio del pago del precio por parte del suministrado.

De igual manera, el suministrante debe asegurar el aprovisionamiento de materias primas, mercaderías y productos imprescindibles para la continuación de la producción, es decir, garantizar la disponibilidad constante de recursos a los agentes económicos a los que les suministre.

De ello se advierte que a través de este contrato, el empresario puede alcanzar la satisfacción de ciertas necesidades estables de su negocio, principalmente en materia de producción, asegurándose el aprovisionamiento continuo de materias primas, gas, carbón, agua corriente, etc., y ahorrando el tiempo y los esfuerzos requeridos para su obtención particularizada. Es decir, tiende a garantizar la disponibilidad constante de elementos indispensables para la actividad industrial o su comercialización.

Las partes del contrato de suministro son:

- El suministrante o abastecedor, que es el sujeto que posee la organización y la solvencia necesaria para cumplir con la entrega continua o periódica de las prestaciones comprometidas, es decir, bienes y servicios sin relación de dependencia
- y el suministrado o abastecido, que es el sujeto o empresa que, a cambio del pago de un precio y para satisfacer necesidades ordinarias de su giro empresarial, requiere la provisión de esos bienes o servicios en forma continua o periódica.

Conforme la necesidad que tiende a satisfacer, el suministro tiene diversas modalidades, que pueden ser:

- de enajenación
- de consumo
- o de uso y goce

En la modalidad de enajenación, los bienes o servicios pasan a propiedad del suministrado, en la misma cantidad que fueron entregados. Un ejemplo claro son las materias primas.

En la modalidad de consumo, los bienes son puestos a disposición del suministrado, quien se apropia de ellos en la cantidad que aquel decida. Podemos citar como ejemplo el agua, el gas, la electricidad, etc.

Y en la modalidad de uso y goce los bienes no se entregan en propiedad, sino para ser utilizados por el suministrado según su voluntad.

De acuerdo con el artículo 1177, “El contrato de suministro puede ser convenido por un plazo máximo de veinte años, si se trata de frutos o productos del suelo o del subsuelo, con proceso de elaboración o sin él, y de diez años en los demás casos. El plazo máximo se computa a partir de la primera entrega ordinaria.”

Salvo pacto en contrario, puede tener un plazo máximo de diez años, excepto en los casos de frutos o productos del suelo o del subsuelo, con proceso de elaboración o sin él, que puede ser acordado por el término de 20 años, plazos que se computan a partir de la primera entrega ordinaria. Se trata de contratos de larga duración, regidos por el artículo 1011 del Código Civil y Comercial.

Según el artículo 1178, “Si no se conviene la entidad de las prestaciones a ser cumplidas por el suministrante durante períodos determinados, el contrato se entiende celebrado según las necesidades normales del suministrado al tiempo de su celebración. Si sólo se convinieron cantidades máximas y mínimas, el suministrado tiene el derecho de determinar la cantidad en cada oportunidad que corresponda, dentro de esos límites. Igual derecho tiene cuando se haya establecido solamente un mínimo, entre esta cantidad y las necesidades normales al tiempo del contrato.”

Por su parte, el artículo 1179 hace alusión al aviso, y sostiene que “Si las cantidades a entregar en cada período u oportunidad pueden variarse, cada parte debe dar aviso a la otra de la modificación en sus necesidades de recepción o posibilidades de entrega, en la forma y oportunidades que pacten. No habiendo convención, debe avisarse con una anticipación que permita a la otra parte prever las acciones necesarias para una eficiente operación.”

Las causales de extinción del contrato de suministro pueden ser:

- con plazo determinado por vencimiento del plazo contractual
- con plazo indeterminado, por rescisión unilateral, con preaviso oportuno
- por cumplimiento del objeto, ya que se satisficieron todas las prestaciones o necesidades del suministrado o se entregaron en forma íntegra las cosas a suministrar
- o por incumplimiento de una obligación esencial

Finalmente diremos que el código, en su artículo 1186, establece que todo lo que no se encuentre previsto en forma específica para este contrato, se regirá por las reglas de los contratos que se correspondan con las prestaciones singulares en cuanto sean compatibles.