

COMPRAVENTA Y PERMUTA.

1 # LA COMPRAVENTA. TEMAS GENERALES. ELEMENTOS.

369. Concepto y caracteres.

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 ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.*

Caracteres que se deducen de la regulación conjunta:

- ð Contrato consensual, se perfecciona por el mero concurso de los consentimientos de comprador y vendedor referidos a la cosa y al precio sin necesidad de forma especial.
- ð Contrato bilateral, sinalagmático, genera obligaciones para los dos contratantes, además, recíprocamente independientes.
- ð Contrato meramente obligatorio, sólo genera para ambas partes, obligaciones en orden a un cambio real futuro.
- ð Contrato oneroso, porque hay un intercambio de prestaciones, pero no es preciso que haya equivalencia objetiva entre prestación y contraprestación, basta con que sea subjetiva.

370. Importancia, antecedentes y sistemas de organización de la compraventa.

Es el contrato más importante y el más frecuente en la vida diaria y en el orden práctico, así como en el orden jurídico. Históricamente aparece la compraventa como superación de la permuta; en Roma se presenta en forma de mancipatio, como contrato creador de obligaciones, es de aparición mucho más tardía. En el Derecho romano clásico, la compraventa, además de consensual, se hace obligacional. Partiendo de aquí, se generan dos sistemas fundamentales: el romano, en el que el contrato sólo genera obligaciones, siendo precisa ulteriormente la entrega de la cosa por el vendedor para transmitir su propiedad: es el sistema de nuestro Código civil; y otro en el que el contrato, siempre consensual, es al propio tiempo traslativo del dominio, de forma que perfeccionada la venta el comprador adquiere de forma inmediata la cosa o el derecho: es el sistema de los Códigos francés e italiano.

371. La cuestión de la transmisión de la propiedad en la compraventa.

Dos cuestiones en torno a este contrato:

- a) Si la compraventa es suficiente ella sola para adquirir el comprador la propiedad de la cosa vendida. En nuestro ordenamiento, el Cc exige ahora la entrega o tradición de la cosa, siguiendo el esquema o sistema del título y modo.
- b) Si es obligación esencial del vendedor la de transmitir la propiedad de la cosa vendida. En cuanto al Cc, nuestra doctrina se halla dividida. Los arts. 1445 y 1461 sólo obligan a entregar la cosa, y no a transmitir la propiedad, y el art. 1474 concede acción sólo en caso de producirse evicción, pero no por el mero hecho de faltarle la propiedad al vendedor, si el comprador no es molestado en su tenencia. Nuestro Código admite la venta de cosa ajena, y el pacto de reserva de dominio.

Partiendo de estos preceptos, una parte de la doctrina, cree que la transmisión del dominio no es esencial a la compraventa ni obligación taxativa del vendedor. Sin embargo, otros autores afirman la tesis contraria.

En opinión de Lacruz, no hay duda de que queda obligado a transmitir la propiedad, ya que el comprador

contemplaba la adquisición del dominio como finalidad del contrato celebrado, la misma solución habría que darle si el vendedor actuaba de mala fe, x aplicación del 1257 Cc. Si sabiéndolo ambas partes se trata de cosa de dudosa titularidad o ajena, sólo nace obligación de entregar y garantizar la pacífica posesión o sanear. En los restantes supuestos, resulta cuestionable y quizá para esos casos límite sí vale la solución que no obliga a transferir el dominio.

372. Sujetos de la compraventa.

La compraventa, como negocio bilateral, requiere dos partes: comprador y vendedor. Para resultar comprador o vendedor basta tener capacidad jurídica, para realizar eficazmente una compraventa se requiere determinados requisitos subjetivos:

A. Capacidad. El art. 1457 remite a las normas generales: *podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los artículos siguientes*. En otros lugares hay alguna regla especial, como la del art. 323 Cc, relativa a las enajenaciones del menor emancipado relativas a inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor.

B. Legitimación. Sólo está legitimado para vender el que sea dueño de la cosa u otro; cae, la venta de cosa ajena, aunque en este caso no se vende, sino que el vendedor se compromete a adquirir la cosa ajena vendida para entregarla, ya propia al comprador; y si no logra adquirirla, habrá incumplido la que le compete de entregar la cosa vendida, y por tal incumplimiento tendrá que indemnizar.

373. Las prohibiciones de comprar.

El Cc establece una serie de prohibiciones o incompatibilidades personales para comprar, no se trata de incapacidades, sino simplemente que a esas personas les está prohibido comprar tales bienes.

Art. 1459: *no podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:*

1. *Los que desempeñan algún cargo tutelar, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela*. El art 221.3 tb prohíbe a quien desempeña algún cargo tutelar... adquirir por título oneroso bienes del tutelado o transmitirle por su parte bienes por igual título.

2. *Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados*.

3. *Los albaceas, los bienes confiados a su cargo*. Esta prohibición sólo tiene vigencia durante el tiempo de desempeño del cargo, por otra parte puede entenderse referido este precepto a cualquier administrador de bienes de una herencia, y siempre que la compra se realice ostentando la calidad del administrador.

4. *Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuvieren encargados. Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta*. Han de entenderse incluidos todos los funcionarios públicos, de cualquier tipo de Administración; posiblemente, tb a los que sin ser empleados públicos, funcionarios en sentido legal o técnico, intervienen en la Administración en calidad asimilada, si su función alcanza a la gestión de bienes públicos.

5. *Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de Justicia, los bienes y derechos que estuvieran en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acgo de adquirir por cesión*. La prohibición de comprar impuesta en este apdo, como en el anterior, tiene por objeto el salvaguardar el

decoro y buena fama de los organismos y entes q citan, y del propio personal que en ellos ostenta cargo.

Se exceptúa cuando los funcionarios judiciales sean al propio tiempo coherederos de los litigantes, y se enajene una cuota o participación hereditaria, así como cuando se trate de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

La prohibición anterior comprenderá a los Abogados y Procuradores respecto a los bienes y derechos que fueron objeto de un litigio en que intervengan por su profesión u oficio, una sentencia exige que la actuación del letrado en el proceso no obedezca a la defensa de sus propios intereses, sino a la de alguno de los contendientes.

Notas comunes de los mencionados supuestos:

- a) Que la prohibición del art 1459 se extiende a las compras hechas por medio de cualquier persona intermedia.
- b) El TS ha afirmado que las prohibiciones del art 1459 son de interpretación estricta.
- c) Que la cualidad personal, en función de la cual se hallan establecidas las prohibiciones, debe tenerse en el momento de la perfección de la compraventa, no en el de su consumación.
- d) Respecto a la sanción para las compraventas realizadas contra la prohibición del art 1459, parece que hay acuerdo en que, tratándose de los apdos 5 y 6, la sanción es la nulidad absoluta; y en los restantes casos, la anulabilidad.

374. Objeto de la compraventa. La cosa.

La compraventa tiene un doble objeto: la cosa a entregar por el vendedor y el precio a pagar x el comprador.

La cosa a que alude el art 1445 implica no sólo los objetos o cosas materiales, sino, también los derechos, las energías y aun ciertos bienes inmateriales aptos para el tráfico jurídico.

Requisitos:

A. Existencia real o posible de la cosa vendida. Necesita tener un objeto, que no es preciso que exista ya, con tal que tenga posible existencia; la existencia actual de la cosa vendida puede presentarse de tres formas: existió y ya no existe en el momento de ser vendida por haber perecido; no existió ni puede llegar a ser; o no existe en el momento de celebrarse el contrato pero se prevé su existencia futura. Nuestro Cc sólo contempla el primer caso.

a) Venta de cosa perecida al tiempo de la venta. Art 1460 Cc . Si la cosa ha perecido totalmente quedará sin efecto el contrato, (no produce los efectos típicos de la compraventa, pero puede producir otros efectos, según las circunstancias). El Código no hace distinción, pero siguiendo a García Goyena, la doctrina distingue si lo conocía el vendedor sólo, debe indemnizar al comprador de los daños y perjuicios producidos por la ineficacia del contrato que él conocía; lo mismo ocurre si lo conocía sólo el comprador y si lo conocían los dos, habrá compensación de dolos. Cuando haya indemnización de perjuicios, alcanzará al interés contractual negativo (gastos hechos, eventuales ocasiones perdidas por el comprador de estipular un contrato análogo con otra persona, etc.). Si se trata de pérdida sólo en parte, el comprador podrá optar en desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido (art1460.2).

b) Inexistencia total, actual o futura de la cosa. Si la cosa no existe de forma absoluta al tiempo del contrato, y tampoco es contemplada su existencia como posible y futura, la compraventa es nula por falta de objeto.

B. Licitud. Aunque no lo dice el Código en sede de compraventa, es exigible que la cosa vendida sea de lícito tráfico. En términos generales, con referencia a este requisito, se habla de inalienabilidad de la cosa o derecho vendido, el propio Código considera como inalienables ciertos derechos, la herencia futura, los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas, y cualquier contrato que se haga sobre ellos será nulo. Si, además, el vendedor actuó de mala fé, puede incurrir en responsabilidad por culpa in contrahendo y debe indemnizar a este último.

C. Determinación o determinabilidad. La cosa debe ser determinada en cuanto a la especie, el requisito no es la determinación, sino la determinabilidad de la cosa.

375. En particular, la venta de cosa futura.

Cabe entender como cosa futura aquellos bienes de que el vendedor no puede disponer al tiempo de la compraventa, o en sentido más estricto, aquellos que no teniendo existencia real en el momento de la celebración del contrato, cabe esperar que puedan tenerla dentro del orden natural de las cosas. Entiende la doctrina que ambas partes deben conocer la calidad de cosa futura objeto de la compraventa.

De dos formas diferentes se puede concebir la venta de cosa futura: en unas ocasiones se conviene que se pagará el precio si efectivamente llega a realidad, a tener existencia en los términos previstos o calidad pactada, la cosa o bienes objeto del contrato, *emptio rei speratae*; otras veces se concibe la venta de manera que el comprador haya de pagar el precio pactado en todo caso, llegue o no a tener existencia real y jurídica de la cosa vendida, *emptio spei*.

Para un sector doctrinal, sólo es verdadera venta de cosa futura la *emptio rei speratae*, en cuanto en ella hay intercambio de cosa por precio, la *emptio spei*, donde el comprador puede verse obligado a pagar precio sin recibir nada a cambio, si se frustra la esperanza, no puede ser venta, sino un contrato aleatorio típico. Otros autores, en ambos casos se trata de compraventa, si bien es conmutativa la *emptio rei speratae* y aleatoria la *emptio spei*. Un tercer sector entiende que en ambos casos se trata de compraventa y que no es precisa la distinción tradicional entre *emptio rei speratae* y *emptio spei*, pudiendo construirse con ambas una figura unitaria de venta de cosa futura.

Para Rubino, la venta de cosa futura se caracteriza por dos notas: a) objetivamente, porque en el momento de la conclusión del contrato no existe lo que es objeto de la venta, ni en el patrimonio del vendedor ni en ningún otro: no existe jurídicamente; y b) subjetivamente, por el especial juego de las voluntades de las partes, que saben que la cosa no existe, pero calculan que nacerá, y estipulan anticipadamente el contrato en atención a su futuro nacimiento.

Esta venta tiene unos efectos preliminares: la irrevocabilidad del negocio y una obligación relativa al futuro nacimiento de la cosa o derecho vendido, con un doble contenido: no impedir el futuro nacimiento de la cosa, y actuar cooperando a ese nacimiento; los efectos definitivos se producen con el nacimiento de ésta, con eficacia *ex nunc*.

La *emptio spei* para este autor es un contrato distinto a la venta de cosa futura, autónomo y de carácter aleatorio; por ser contrato distinto a la compraventa, las normas de ésta sólo se aplicarán por analogía, en cuanto no sean incompatibles. Para distinguir entre *emptio spei* y *emptio rei speratae* habrá que acudir en cada hipótesis a las circunstancias del caso y a la interpretación de la voluntad de las partes: en caso de duda debe presumirse *emptio rei speratae*.

En nuestro país, Gullón, entiende que el contrato es perfecto desde el momento en que hay consentimiento sobre la cosa y el precio. Rogel Vide concibe esta venta en dos especies de *emptio rei speratae* y *emptio spei*, como una verdadera y propia compraventa con todos sus elementos esenciales, puede ser conmutativa (*emptio rei speratae*) o aleatoria (*emptio spei*), en ambos casos produce inmediatamente los efectos jurídicos

obligatorios independientes de la venida a existencia de la cosa; no se producen aquellos efectos obligatorios que dependen del evento condicionante, ni el efecto real de la transmisión de la propiedad, si la cosa nace en un momento posterior, la compraventa deviene plenamente eficaz; en caso contrario las consecuencias serán distintas según sea el contrato conmutativo o aleatorio.

El TS distingue la venta de esperanza, que parece concebir como contrato aleatorio, y la venta de cosa futura.

376. En particular, la venta de cosa ajena.

Se habla de venta de cosa ajena, cuando la cosa o derecho vendido no pertenece al vendedor, sino a un tercero, y aquél, además de no tener la titularidad ni poder de disposición respecto de ella, no ha concluido el contrato en nombre de ese tercero titular, ni se está ante alguno de los casos en que es válida y eficaz la adquisición a non domino. Cosa ajena en sentido estricto, será la específica o individualmente determinada; también a veces, la perteneciente a un género limitado.

No se halla regulada, ni siquiera prevista o aludida en nuestro ordenamiento. Doctrina y jurisprudencia han ido evolucionando. Los primeros comentaristas del Código negaron la validez a la venta de cosa ajena, sancionando unos con nulidad absoluta y otros con anulabilidad; enseguida fue abriéndose camino la tesis de la validez. Lacruz se inclina por la validez, pero no quiere decir que la venta de cosa ajena deba producir siempre los efectos normales del contrato de compraventa. Los efectos de la compraventa varían según las hipótesis:

- a) Si el vendedor, en cumplimiento de su deber de entregar la cosa al comprador, procura adquirirla precisamente para poder entregarla ya como propia y lo consigue, las cosas se producirán conforme al esquema normal y típico de la compraventa.
- b) Si el vendedor hace entrega al comprador de la cosa vendida antes de haberla adquirido a tal efecto, realmente cosa que es de otro, quien tiene derecho a reclamarla del comprador. Las consecuencias de esa reclamación varían según el momento en que se haga: si tiene lugar tardíamente, el comprador puede invocar con éxito la usucapión de la cosa por haberla poseído durante el tiempo y con los requisitos legales; no habiéndose completado la usucapión y recuperando la cosa judicialmente su dueño, el vendedor está obligado a sanear de evicción al comprador.
- c) Si el vendedor no logra siquiera poner a disposición del comprador la cosa vendida, habrá incumplido correctamente su principal obligación derivada del contrato: las consecuencias serán la de indemnizar al comprador los perjuicios derivados de ese incumplimiento.

Cabe contemplar situaciones especiales, según la buena o mala fe de aquellos, o cuándo se haya contratado sobre la base, o con la exigencia del comprador, de que sea propia del vendedor y/o se le transmita inmediatamente la propiedad de la misma, en este caso, la venta de cosa ajena es inválida o impugnabile.

Si el comprador actúa de buena fe y el vendedor de mala, parece la solución la anulabilidad por dolo. Si ambos actuaron de mala fe, el dolo recíproco se compensa, impide la anulación del contrario, y éste será válido, sin perjuicio de que sus efectos sean los de la solución general, según casos.

En España ha habido una jurisprudencia vacilante, quedando por fin, la afirmación de la validez.

377. El precio.

El precio es la contraprestación en dinero y es el elemento más característico de la compraventa: por una parte la caracteriza como contrato oneroso, y por otro lado, la distingue de otros en los que la contraprestación es distinta.

La inexistencia de precio determina la ausencia de la causa y ocasiona la nulidad absoluta.

Hay precio cuando hay un bien que juega el papel de intermediario en el cambio y es medida del valor de las cosas, es aceptado en el tráfico con esa función.

Requisitos:

El art. 1445 alude a la certeza del precio y que consista en dinero o signo que lo represente, la doctrina estudia otros:

- A. Precio real o verdadero: para que haya compraventa debe haber precio auténtico, no simulado, en este caso la venta sería nula.
- B. Precio determinado o determinable: equivale al requisito de la determinación que en general se exige para toda prestación u objeto de un contrato.

Es **determinado** si su cuantía es fijada en el momento de la conclusión del contrato, o es conocida por las partes y se tiene por tal. Parece que también ha de tenerse por determinado cuando hallándose fijada la cuantía objetivamente, sea ignorada por alguna de las partes. Si es conocido el precio por las partes, no es necesario para tenerlo por determinado, que venga expresado en el contrato.

Es **determinable** cuando aun no concretada objetivamente su cuantía, o no conocida ésta por las partes, quedan precisados los criterios que permitan su futura concreción sin duda alguna y sin necesidad de nuevos acuerdos.

Esos criterios de determinabilidad del precio, pueden ser subjetivos u objetivos, el Cc sólo excluye que el señalamiento pueda dejarse a uno de los contratantes.

- a. Criterio subjetivo: arbitrio de un tercero: Art. 1447. El tercero que colabora en la concreción del precio es un arbitrador. Hay que distinguir entre *arbitrium merum*, que lo es cuando el tercero decide según su libre voluntad o todo lo más según su leal saber y entender, o sea, sin sujeción a regla o a criterio objetivo; y el *arbitrium boni viri* o arbitrio de equidad, donde el arbitrador busca y expresa como precio la justa o equitativa valoración de la cosa, según criterios de normalidad y datos objetivos. El arbitrador puede ser designado directamente por los contratantes o en forma indirecta, puede haber más de un arbitrador, pero no puede ser ninguna de las partes. Cuando son varios, deberán atenerse a las reglas de su designación y si no las hay, parece que deberán decidir por mayoría. Cabe la impugnabilidad de la decisión del arbitrador, tanto en el arbitrio simple, como en el de equidad, causas serían: error, dolo u otro vicio del consentimiento en la formación o exteriorización de la decisión del arbitrador, o la mala fe en éste, o el incumplimiento de las instrucciones dadas por los contratantes. Cuando se trata de arbitrio de equidad también puede haberse faltado notoriamente a ésta.
 - b. Criterio objetivo: Arts. 1447 y 1448, que dice que es la relación a cosa cierta y la remisión al precio que los valores, granos, líquidos.... Así cabe la determinación del llamado precio a medida (en relación con un tanto por unidad de cuenta) o el precio medio que resulte de una campana o temporada. La certeza del precio se cumple con la remisión de los contratantes a lo dispuesto en es materia por organismos oficiales.
 - c. Precio legal y precio normado: La contratación normada es aquella que por la trascendencia social e la cosa vendida, se señala por la ley su precio (viviendas protegidas). La legislación especial sanciona con nulidad por ilicitud todo pacto en que se fije precio que exceda del señalado en la calificación definitiva, y con sustitución del precio convenido por el legal. Alguna sentencia determina que la nulidad de la cláusula contractual en que fueron infringidas, no implica la nulidad de la compraventa en que se contiene.
-
- C. Precio en dinero o signo que lo represente: Cabe que cuando el pago del precio quede aplazado

en todo o en parte, pacten las partes cláusulas de estabilización para combatir los efectos perniciosos de la devaluación monetaria. Es posible que el precio sea designado en moneda extranjera. También hay compraventa cuando parte del precio consista en otra cosa, aunque la parte en dinero sea inferior al valor de la cosa; y también cuando, aun después de haber señalado el precio, las partes convengan o el vendedor acepte que en el momento del pago el comprador entregue cosa distinta. La jurisprudencia ha entendido como signo representativo de dinero la entrega de letra de cambio, pagarés u otros títulos valores.

- D. No se requiere que el precio sea justo: En el ámbito del Cc no es requisito de la compraventa que el precio sea justo, aunque el pactado se aleje notablemente del valor objetivo de la cosa, es ello intrascendente y la venta no es impugnabile por ese motivo: el equilibrio entre ambas prestaciones es relativo y basta que sea subjetivo.

-

2 # FORMA Y PERFECCIÓN DE LA COMPRAVENTA. LOS RIESGOS.

378. Forma y perfección de la compraventa.

No se requiere forma especial alguna para la validez y perfeccionamiento de la compraventa. El art 1450 señala la condición de contrato obligacional y no real de la venta. En el marco de esta regla general de libertad de forma ha de entenderse la exigencia de documento público del art 1280. Parecido alcance ha de darse a la exigencia pactada por las partes, en contrato privado, del otorgamiento de escritura pública para la eficacia total o parcial de la venta: hay contrato desde que concurren los requisitos esenciales del mismo, pero para su eficacia se requiere forma pública, y las partes pueden compelerse recíprocamente a otorgarla.

- A. Consecuencias de la perfección: Además de la exigibilidad de los derechos y obligaciones típicos de este contrato, la perfección de la venta lleva consigo la adquisición por el comprador del derecho a los frutos de la cosa desde el día en que era exigible la entrega; el paso de los riesgos de la cosa al comprador desde ese mismo día, y la obligación de éste de abonar al vendedor los gastos necesarios.
- B. Gastos: Art. 1455 *los gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, y los de primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario*. Entre los gastos que este precepto pone a cargo del comprador, los más importantes suelen ser los impuestos. Si una de las partes deja de abonar los gastos o impuestos que le competen, y en su lugar lo hace la otra, el impago de aquélla sólo origina una pretensión de resarcimiento o de crédito a favor de ésta, mas no una acción resolutoria por incumplimiento de una obligación contractual, por no tratarse de obligación principal, sino instrumental o complementaria.

379. La promesa de vender o comprar.

Art. 1451 Cc., según se ve, comprende dos situaciones o supuestos: las promesas unilaterales y la promesa bilateral.

- A. Promesa unilateral de vender o de comprar: una parte se obliga frente a otra por cierto tiempo a vender o comprar una cosa. La parte promisoria, puede ejercitar o no, a su discreción, la facultad de comprar o vender. Es mayoritaria la opinión según la cual en caso de incumplimiento de la promesa por parte del oferente, sólo ha lugar a indemnización de perjuicios. El ejercicio de la opción se hace mediante declaración de voluntad recepticia, dirigida dentro de plazo al promitente, aunque llegue a éste fuera de plazo, si es por causa ajena al optante. Con la declaración habrá de ponerse el precio a disposición del vendedor, y si éste no lo acepta, consignarlo judicialmente. Con el ejercicio de la opción se perfecciona la compraventa.
- B. Promesa bilateral de compraventa: el compromiso es recíproco, cada parte tiene derecho a hacer cumplir a la adversa la venta o compra prometida. Es cuestión de interpretación determinar si las partes han querido dar a la promesa de compra y venta eficacia real u obligacional. En la jurisprudencia, si

son más numerosas las Ss que se pronuncian a favor de la ejecución forzosa en caso de negativa de la parte obligada.

380. Los riesgos de la compraventa. Idea general, y antecedentes.

Es obligación principal del vendedor la de entregar la cosa objeto de la venta al comprador, a cuya prestación se aplican las normas generales relativas a las obligaciones de dar: la de conservar la cosa desde la perfección del contrato hasta la entrega, con la diligencia propia de un buen padre de familia; y la de responder ante el comprador de la pérdida y deterioro de la cosa por dolo, negligencia o mora.

El problema viene cuando tal pérdida o deterioro se produce estando la cosa todavía en poder del vendedor y pendiente de entrega, por causa ajena a la voluntad de dicho vendedor, según las normas generales, perdida la cosa a entregar sin culpa del deudor queda liberado de su obligación de entregar, la cuestión es **si subsiste la obligación de pagar el precio a cargo del comprador.**

Acudiendo al Derecho Romano, parece que el comprador sufría las consecuencias de la pérdida de la cosa sin ser todavía dueño de la misma, y se veía obligado a pagar el precio.

380 bis. Los riesgos en el Código Civil.

El Cc dedica a esta cuestión el art. 1452, que contempla dos regímenes diferentes:

- A. Los dos primeros párrafos:
 - i. La doctrina dominante y también la jurisprudencia hacen soportar el riesgo al comprador, que además de quedarse sin la cosa, cuando ésta se pierde, o soportar su deterioro, se verá obligado a pagar el precio o no podrá recuperarlo si lo tenía pasado ya. En pro de la misma solución aducía Lacruz en la primera edición de esta obra que la expresión daño o provecho de la cosa vendida sólo puede referirse al comprador, porque el vendedor no recibe provecho alguno de la cosa vendida.
 - ii. Frente a la doctrina dominante, señalan algunos que el sistema del Código es otro, y no se entiende bien que al cambiar el régimen de transmisión de la propiedad, el régimen de los riesgos que deben correr siempre a cargo de quien sea dueño de la cosa en el momento de su pérdida, no se entiende que siendo el vendedor dueño de la cosa hasta la entrega, sufra el riesgo de pérdida el comprador.
- B. El tercer párrafo: se refiere a las ventas de cosa genérica típica, a la de género limitado, o aquéllas en que determinada ya la cosa, el precio se establece a tanto la unidad de peso, número o medida. Hasta que se mida, pese o cuente la cosa vendida, ésta permanece indeterminada; el comprador no se obligó a pagar sino lo que se midiese, pesase o contase, y que hasta ese momento no adquiere la propiedad. El riesgo según este párrafo corre a cargo del vendedor.

