

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONTRATOS SOBRE DEPARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN; LOCACIÓN DE OBRA O COMPRAVENTA DE COSA FUTURA(*)⁽⁵⁾

LAUREANO ARTURO MOREIRA

SUMARIO

1. El tema en estudio. 2. Importancia de la distinción, 3. Jurisprudencia contradictoria. 4. Noción de cosa futura. 5. La venta de cosa futura en nuestra legislación. 6. Venta y locación de obra en otros casos. 7. La tesis del contrato mixto. 8. La opinión de Spota. 9. Otras opiniones, 10. Conclusiones.

1. EL TEMA EN ESTUDIO

La comercialización de departamentos y otros locales durante la etapa de su construcción, que deben ser entregados en propiedad por el sistema de dominio horizontal una vez finalizada la obra, presenta numerosos problemas, destacándose entre ellos por su complejidad el de la correcta calificación jurídica del contrato.

Corrientemente se conocen estos contratos bajo la denominación de boletos de compraventa, conforme a una terminología impuesta en la práctica negocial, que fue también receptada por nuestra legislación (leyes 14005, 17711, 19724, etc.).

E) contenido de estos contratos, comúnmente celebrados en documentos privados, consiste en la determinación de las prestaciones que asumen las partes: obligación de pagar el precio con las modalidades que en cada caso se establecen, a cargo de una de ellas; y obligación de entregar el departamento o local en dominio horizontal una vez finalizada la construcción a cargo de la otra parte, debiendo cumplirse también con las obligaciones documentales correspondientes a la calidad inmueble de la cosa sobre la que se contrata: escritura pública de enajenación (arts. 1184,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2602, 2609, y conchs. del Cód. Civil), e inscripción en el Registro inmobiliario (art. 2505 y ley 17801).

Cuando estos boletos se refieren a departamentos terminados, no cabe ninguna duda que si reúnen los recaudos del artículo 1323 del Código Civil están regidos por las disposiciones que reglamentan la compraventa.

En cambio, la dificultad aparece cuando la cosa cuya tradición se promete es un departamento o local que previamente debe construir una de las partes.

Como se ha visto, en el comercio inmobiliario suele calificarse a estos contratos como boletos de compraventa. Pero la calificación que las partes asignen a un contrato determinado no es suficiente para tipificarlo como tal.

El artículo 1326 del Código Civil dispone que "el contrato no será juzgado como de compra y venta, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le faltase algún requisito esencial", criterio que la doctrina extiende a los demás contratos y a los actos jurídicos(1)(6).

De manera que para establecer cuál es el tipo contractual por cuyas disposiciones se rigen estos negocios, habrá de estarse a la finalidad u objeto de la relación, a la economía del contrato, y no a la denominación que le asignen las partes.

2. IMPORTANCIA DE LA DISTINCIÓN

Determinar si los llamados boletos de compraventa de departamentos cuya construcción debe realizar uno de los contratantes, han de ser calificados como compraventa de cosa futura o como locación de obra, asume una peculiar importancia no sólo desde el punto de vista de la especulación teórica sino principalmente en cuanto se vincula con los distintos efectos legales que se derivan de ambos contratos.

Si el departamento sobre el que se contrata tiene vicios ocultos, en la compraventa la parte vendedora responde por los vicios redhibitorios en los términos del art. 2164 y siguientes del Código de fondo, y la acción del comprador para dejar sin efecto el contrato de compraventa (acción redhibitoria) o para reducir el precio por el menor valor que ocasiona el vicio (actio quanti minoris), prescriben a los tres meses de la fecha en que se ha descubierto el vicio oculto(2)(7).

En la locación de obra, en cambio, el empresario o locador de obra responde porque la obra no alcanzó el resultado prometido. Según Spota, "el vicio de la obra que ocasiona la ruina total o parcial del edificio o de la obra inmueble destinada a larga duración puede ser aparente y el locador de obra material responde a pesar de ello, ya que no cabe la dispensa de una responsabilidad futura por hallarse comprometido el orden público. Si se trata de locación de obra, responde aun el locador de obra intelectual que es el proyectista y el director de obra, mencionados en el art. 1616. Esto, en materia de compraventa de cosa futura, no se concibe (hablando de responsabilidad contractual)"(3)(8).

La responsabilidad por la ruina total o parcial por vicio del suelo, de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

materiales, de la construcción, o del plano, prescriben al año de ocurrida la misma y siempre que ésta se produzca dentro del plazo de diez años de garantía que establece el artículo 1646.

En la locación de obra, los vicios menores ocultos están sujetos a un plazo de caducidad de sesenta días a partir del día en que son descubiertos, y los vicios menores aparentes quedan cubiertos con la recepción de la obra.

Y también en materia de privilegios hay una regulación diferenciada en el contrato de obra y en la compraventa.

3. JURISPRUDENCIA CONTRADICTORIA

Nuestros tribunales se han expedido en varias oportunidades sobre el problema de la calificación de estos negocios jurídicos, considerándolos a veces como venta de cosa futura, otras veces como contrato de obra, y en algunos casos como contratos mixtos, atípicos o complejos.

En el estudio de la doctrina judicial elaborada en esta materia, debe ponerse especial cuidado en aprehender las características peculiares del contrato que originó la litis, ya que se presentan situaciones diferentes que habrán de ser consideradas en particular, para evitar la aplicación generalizada del criterio seguido en una sentencia a otros casos que no guardan similitud.

El estado actual de la cuestión en la jurisprudencia muestra como criterio predominante de los tribunales de la provincia de Buenos Aires pero minoritario en la Capital Federal, a la calificación de estos contratos como de locación de obra; y por el contrario en la mayor parte de los fallos de los tribunales de la Capital Federal se los considera contratos de compraventa de cosa futura.

Es conveniente por lo tanto efectuar una revista de los fundamentos sustentados en algunos de los diferentes casos resueltos en sede judicial.

a) Fallos que tipifican estos contratos como locación de obra

I. Sentencia de la Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal de fecha 28 de julio de 1978, en autos "Garretto y Asociados, S.R.L. c/Plutno, Oscar A ", publicada en E.D. del 1S de junio de 1979.

En el voto del Dr. Carlos E. Ambrosioni se afirma que "tratándose de la compra de una unidad en construcción es indudable que, cualquiera sea la calificación que le dieran las partes, se trata de una locación de obra, art. 1629 del Cód. Civil y su nota. Es natural entonces que en todo contrato de este tipo se sobreentienda la cláusula rebus sic stantibus, y que aunque las partes hayan previsto y fijado el precio en época de inflación, la circunstancia de que los costos puedan exceder a lo razonablemente previsible, puede exigir un reajuste ya que las variantes que se produzcan, aunque sea a riesgo del constructor - vendedor, no pueden ser tales que lleguen a desnaturalizar el carácter oneroso y conmutativo de la relación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídica". En el caso se había accionado por rescisión del boleto en base a la teoría de la imprevisión. Dicho voto contó con la adhesión de los Dres. Eduardo A. Coghlan y Emilio P. Gnecco, con la salvedad de este último en cuanto a la caracterización de la relación contractual (conforme al criterio que ha sustentado en la causa 221.716 del 18/10/77).

II. La Cámara Primera en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, en fallo de 30 de setiembre de 1977, en autos "Fernández, Héctor R. y otra c/Fenizi Constructora, S.R.L.", publicado en E.D., t. 77, pág. 307, resolvió un caso en el que se demandó el cumplimiento de un "contrato de compraventa", otorgamiento de escritura y posesión, con daños y perjuicios, en el que la parte actora reconoció y se allanó a cumplir en su justa medida, los mayores costos de materiales, mano de obra y demás gastos de la obra. La empresa constructora demandada calificó la relación como locación de obra "a coste y costas", negó la mora y pidió mayores costos.

En el voto del Dr. Francisco J. Cervini (al que adhirió el Dr. César A. Lombardi) se advierte que la trascendencia que las partes asignan (en este caso) a la caracterización del contrato pierde entidad. Sin embargo esa pérdida de valor no es absoluta: en este caso, no existiendo cuestión de prescripción ni de vicios redhibitorios o privilegios, el cuestionamiento no tiene la trascendencia que le asignaron. Estima que en este caso en particular nos encontramos frente a una locación de obra y no ante una compraventa de cosa futura. Sigue a Spota en sus argumentos sosteniendo que el elemento distintivo entre ambos radica esencialmente en el interés puesto en el proceso de la construcción, en la gestión interna de la fabricación del producto final que se "adquiere". Transcribe opiniones de Spota y entiende que en el caso a que se refiere resulta evidente tal interés: hay aporte del terreno propiedad de la empresa que construye; el pago del precio tiene modalidades que constituyen verdaderas cláusulas de ajuste alzado, estipulaciones propias de las locaciones de obras referidas a planos y proyectos técnicos conformados por las partes (en el caso, y según cláusula del boleto, los mayores costos de la construcción resultantes a su finalización fueron fijados conforme a los registros contables de la empresa "vendedora").

Ello a pesar de que la parte "compradora" negó expresamente en el juicio que tuviera interés en la obra puesto que entendía que se trataba de una compraventa: el voto del Dr. Cervini destaca que ese interés en el proceso de fabricación debe deducirse de modo objetivo de los propios términos del contrato, que son los que traducen lo que las partes querían al tiempo de formalizar la relación jurídica, y no de un modo subjetivo posterior. Y afirma que la designación que las partes hacen del contrato no define su naturaleza jurídica, la que debe extraerse de las obligaciones que los propios interesados asumen al tiempo de cerrar el trato.

III. La Sala II de la Cámara Segunda en lo Civil y Comercial de La Plata, en autos "Kremer e Hijos, S.A. c/Milikowsky, Enrique y otro", sentencia del 9 de diciembre de 1970, publicada en L.L., t 141, pág. 331, tuvo en estudio un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

caso en el que la sociedad actora prometió en venta a los demandados un total de 18 locales u oficinas de un edificio en construcción, lo que se instrumentó en boletos similares. Terminado el edificio, La empresa intimó telegráficamente para que la parte adquirente recibiera la posesión y otorgara las escrituras, a lo que ésta se negó alegando deficiencias en la construcción. En la contestación de la demanda se afirmó que a pesar de la terminología de compraventa que se empleó en los boletos, la naturaleza jurídica del contrato es de locación de obra y no de compraventa.

El voto del Dr. Armando Ibarlucía (h.) - al que se adhirió el doctor Edgardo F. Campoamor - comparte la tesis de quienes ven en el supuesto indicado, por lo menos en principio, un contrato de locación de obra. Señala que su naturaleza jurídica no está dada por los términos empleados sino por las obligaciones que se asumen en el acto de concertarlo. Sigue la opinión de Rezzónico y de Spota en la interpretación del artículo 1629 del Código Civil y afirma que la directiva más conveniente es aquella que califica al contrato como locación de obra cuando interesa a una de las partes el proceso interno de fabricación.

En el caso sujeto a decisión el Dr. Ibarlucía (h.) estimó que los demandados actuaron legítimamente al negarse a tomar posesión y a la consiguiente escrituración y constitución de hipoteca, ya que el edificio - casi terminado - presentaba anomalías que en su conjunto han significado una deficiente construcción, que aunque no impidieran su uso u ocupación, alteraban las especificaciones originarias sin ventaja alguna, o demostraban que no se habían seguido las reglas del arte(4)(9).

El voto transcribe opiniones de Spota conforme a las cuales si se diera un caso de absoluta independencia entre la ejecución de la obra y la adquisición del dominio, o sea, que el adquirente no tiene más que pagar sus cuotas o el precio total sin poder intervenir en nada en la marcha de la obra, entonces sí podría darse el caso de una compraventa de cosa futura. A modo de ver del magistrado opinante, el supuesto indicado sería absolutamente excepcional, y habría que presumirse, de ordinario, el interés del adquirente en el proceso de ejecución de la obra, aun cuando normalmente no tenga o no pueda tener injerencia en el mismo; no puede serle indiferente el resultado de la obra prometida y el cumplimiento cabal de las especificaciones del contrato, por más que no verifique cómo y en qué medida éste se lleva a cabo.

Usualmente su falta de conocimientos técnicos le impedirá un control eficaz, y no sería exigible que se hiciera asesorar por expertos en la materia, encareciendo sus costos, y ello sin contar, por otra parte, que la intervención asidua del adquirente o de sus personeros podría acarrear inconvenientes al empresario, suscitar cuestiones enojosas o recelos, o alterar las buenas relaciones que deben reinar entre los contratantes en ese período de la estipulación. Lo normal es que el adquirente tenga interés en el proceso de construcción del edificio, y que amparándose en el principio de la buena fe suponga o dé por descontado que la obra se erige de acuerdo con lo pactado y con las reglas del arte. Pero ha de quedarle el recurso de negarse a recibirla, para evitar las consecuencias del caso (admisión de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

vicios aparentes y ocultos en los términos del art. 1647 bis), derecho que, si se admite que el contrato es de locación de obra, no puede serle negado. Y concluye afirmando que la interpretación que propicia aparece como una solución valiosa para los intereses en juego, máxime en momentos en que una industria de la construcción acelerada y standard compromete cuantiosos capitales y legítimas expectativas.

IV. La Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en sentencia del 28 de junio de 1977 dictada en el expediente caratulado "Zeigner, Lázaro c/Barsky, Isidoro" (publicado en J.A., 1977 - IV, pág. 341), consideró un caso en el que se controvertía la naturaleza de la relación jurídica que vinculaba a las partes, cuya única instrumentación - bien precaria -, era un recibo en el que constaba la entrega de pesos en concepto de "reserva" por la compra de un departamento en un edificio a levantarse por el sistema de construcción al costo, operación que se ratificaría dentro de los 30 días mediante la firma del boleto de compraventa, planos, y especificaciones. Los demandados intervenían en función de promotores y administradores del futuro consorcio. El actor pago seis cuotas sucesivas que se imputaron "a la compra del departamento", y lo mismo hicieron los demás adquirentes de otras unidades del edificio a construirse. La obra debió suspenderse en junio de 1975 a causa de la grave y notoria distorsión económica que se operó en el país. El "comprador" demandó la escrituración de una parte indivisa del terreno, aduciendo que la compra del terreno y la construcción del edificio fueron operaciones independientes y que desistida la segunda corresponde que los demandados den cumplimiento a la primera.

El voto del Dr. Néstor Cichero llega a la conclusión de que en este caso se trata de una locación de obra. Pero cabe advertir que esta opinión resulta aplicable al caso particular resuelto en esa sentencia y no debe ser generalizada a otros supuestos, ya que el mismo juez ha sostenido en otras oportunidades la calificación del contrato como de compraventa de cosa futura, como se verá más adelante.

Señala el Dr. Cichero que a menudo la complejidad de la vida de los negocios impide a las partes ajustar sus convenciones a alguna de las formas contractuales reguladas por la ley, porque los marcos tradicionales resultan insuficientes para dar cabida a previsiones impuestas por las necesidades e intereses de los contratantes. Aparecen así figuras contractuales nuevas, atípicas, o bien se reúnen en un solo negocio jurídico elementos propios de diversos contratos. Frente a un contrato mixto o complejo resultante de la combinación de elementos de otros contratos regulados por la ley, aunque formando él mismo una unidad contractual, la labor del juez consiste en desentrañar la naturaleza de esos elementos, el carácter accesorio o principal de cada uno de ellos, el fin económico perseguido por las partes, y la legitimidad de los intereses en juego, todo lo cual le ha de permitir juzgar acerca de la afinidad de ese negocio jurídico con alguna o algunas de las especies contractuales disciplinadas en el derecho positivo vigente, y determinar los efectos de sus cláusulas y las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

normas aplicables. Dentro de ese criterio orientador ha sido resuelto que el contrato innominado rige sus efectos - en caso de insuficiencia de sus cláusulas - por las normas generales relativas a las convenciones, y además por las particulares del contrato o los contratos que lleva implícitos, o de cuyos caracteres participa.

En el caso de autos, la relación jurídica que vincula a las partes está presidida por un idea dominante: la construcción de un edificio en propiedad horizontal para proporcionar al demandado y otras personas una unidad de vivienda.

El Dr. Cichero se inclina a admitir que la convención de que se trata configura fundamentalmente una locación de obra, toda vez que se da en ella con más intensidad uno de los elementos característicos de esa especie contractual, esto es, el resultado de un trabajo, un opus que encuadra en la previsión del art. 1629. La idea de "resultado" es un rasgo típico de la locación de obra. Ello es más patente, como en el caso de autos, cuando el locador está organizado como empresa y la retribución del trabajo no se hace en proporción al tiempo empleado, pues consiste en una parte del producido del negocio.

No obsta en esa conclusión la circunstancia de que el acto jurídico aparezca instrumentado como compra de departamento. La naturaleza de un contrato no depende necesariamente de la denominación que las partes le den, en el supuesto de que haya existido el propósito de calificarlo, sino de su propio contenido, de los elementos que lo integran, y del carácter de las obligaciones asumidas por los contratantes.

Advierte el Dr. Cichero que no se le oculta que las opiniones no son pacíficas en punto a la naturaleza jurídica de estos negocios, pero que sin embargo piensa que las soluciones aparentemente contradictorias no lo son en el fondo, pues se trata de una materia que está fuertemente influenciada por hechos y circunstancias que cambian en cada caso. Lo que cuenta es establecer con claridad cuál es el objeto principal del contrato, su contenido y fines económicos, la voluntad común de las partes, expresa o implícita, sin atarse a las palabras empleadas ni exagerar la significación de aspectos accesorios, carentes de virtualidad para modificar la sustancia de la negociación. Por eso no puede afirmarse que haya contradicción entre ciertas decisiones que califican esta particular especie de acto jurídico como compraventa o compraventa de una cosa futura, las que lo tipifican como locación de obra, y los que ven un contrato complejo con elementos de compraventa y de locación de obra. Estas decisiones aparentemente encontradas aprehenden correctamente lo sustancial de cada operación y arriban a resultados congruentes, inspirados en principios rectores similares. En síntesis, señala el Dr. Cichero en su voto, que no hizo lugar a la demanda de escrituración del terreno, en el contrato materia del fallo; aunque aparecen elementos propios de la compraventa, en lo fundamental configura una locación de obra, dada la finalidad económica que las partes tuvieron en vista al contratar.

El Dr. Marcello Padilla adhirió a ese voto, con la salvedad de que, a su juicio, la operación consistiría en una compraventa de cosa futura,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

circunstancia que no hace variar la solución del pleito(5)(10).

b) Fallos que tipifican estos contratos como compraventa

I. La Sala C de la Cámara Civil de la Capital Federal, en fallo del 16 de noviembre de 1979, dictado en autos "Bocaratto c/Asociación Santísima Cruz" (publicado en L.L. del 1/6/79), en voto del Dr. Santos Cifuentes, al que adhirieron los Dres. Jorge H. Alterini y Agustín Durañona y Vedia), siguiendo otros precedentes, opinó que en estos casos considera configurada una compraventa de cosa futura, ya que "estos contratos de entrega y escritura de una unidad a construirse, cuando según los términos del pacto la construcción no asume figura central, sino la entrega; los medios de construcción y la persona de la realización de ella no tienen mayor importancia, sino la tradición de la cosa y transmisión de su dominio por precio cierto en dinero, tienen tipo de compraventa, pero no de locación de obra. Ello no porque los contratos así se hayan denominado en esa forma, tanto el acto como los sujetos que forman parte de la vinculación (comprador y vendedor; art. 1326, Cód. Civil), sino porque se configuran los elementos esenciales de la compraventa y, además, la figura de la obra, de la realización de la obra, de la realización del opus, pasa aquí a segundo término, siendo lo que relaciona a las partes, lo que las lleva a vincularse, la obligación de traspasar la propiedad por suma determinada (arts. 1323 y 1349, Cód. Civil). En todo caso puede verse configurado predominantemente el tipo de la compraventa de cosa futura, la cual está contemplada como posible y lícita en la ley (arts. 1173 y 1327, Cód. Civil). En su voto, el Dr. Cifuentes advierte que "es claro que el art. 1629 puede importar una objeción seria a esta caracterización, mas no dejo de contemplar que a pesar de que el vendedor se encargue de hacer la obra y ponga los materiales, vende también parte del terreno donde accede la obra por edificación, y esa parte les corresponderá en condominio a los dueños de la unidad, en el porcentaje pertinente según la reglamentación prevista en la ley 13512. De donde. se está adquiriendo la parte indivisa del terreno además de la futura unidad a construir. Lo importante para la interpretación de estos contratos, está dado por las obligaciones que asume el empresario, el aspecto subjetivo de su prestación, si, de acuerdo con el codificador que contesta la idea de Troplong, se ha obligado a poner todos los cuidados, las precauciones propias de su profesión, estaríamos ante la locación de obra Pero si esas obligaciones (modus operandis del locador) pasan a segundo plano, son «inaplicables» dice el codificador, para importar solamente la «venta» de la obra hecha o una vez hecha (su entrega por enajenación; nota al art. 1629), queda enmarcada en la compraventa de inmueble futuro. Tanto es así que el Dr. Vélez consideró innecesario expedirse concretamente sobre el caso en que el obrero ponga trabajo y materiales, o la materia principal para la obra, «como el terreno en la construcción de la casa» (última parte de aquella nota tomada de Aubry et Rau, para quienes era contrato mixto; v. Segovia, Código Civil. Explicación y crítica, t. I, pág. 465, art. 1371), ya que nuestro sistema diverso del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

romano, no exige la designación del contrato. Pero se me ocurre que la norma que comento tiene claro sentido al prever la contratación de un trabajo o ejecución de una obra, distinta a la del caso en que el objeto principal es la entrega y escrituración de una unidad a construir sobre terreno del vendedor. Puede advertirse en el sub lite la central obligación de «dar», no la de «hacer»; no interesan tanto los medios a emplear para la obra, sino la cosa en sí misma; se desentiende el comprador de las condiciones personales de quien se encargue de realizarlo, o hasta los medios que pueden emplearse en ella; le resulta prácticamente indiferente el proceso de construcción y surge la independencia entre la ejecución de la obra y la adquisición del dominio. Es mínima la posibilidad de que las actoras hubieran podido inmiscuirse en la marcha de la obra".

II. La Sala D del mismo Tribunal, en fallo del 18 de octubre de 1977, en autos "Marino, Norma y otros c/Criba, S.A." (publicado en E.D., t. 76, pág. 414), consideró un caso de venta de unidades antes de comenzada la construcción, en el que el departamento no llegó a construirse, en voto del Dr. Emilio P. Gnecco (al que adhirieron los Dres. Noé Quiroga Olmos y Eduardo Coghlan) acepta que se trata de una compraventa sobre cosa futura (arts. 1168 y concordantes) pues al momento en que se concretaba el acuerdo contractual, el departamento que los actores adquirirían no existía. El contrato que tiene por objeto una cosa futura no es nulo (salvo los supuestos del art. 1172 o del art. 1175). Por lo tanto, tratándose de cosa futura, la obligación de los demandados de entregarlo a los actores (y por consiguiente de conferir la posesión traslativa del dominio) "está subordinada al hecho, si llegase a existir" (art. 1173). Aquí se ha tratado - señala - de un contrato conmutativo y condicional (venta de cosa esperada: *emptio rei speratae*) de tal forma que si la cosa llega a existir (condición suspensiva) hay venta, pero en caso contrario, ella no se produce. Aun cuando se pudiera pensar en el caso en contratos aleatorios equivocadamente a juicio del Dr. Gnecco, la posición de quien aparezca como comprador que - no puede desconocer los riesgos que encierra todo el proceso de construcción de un edificio de varios pisos -, no tendrá un mejor acogimiento en orden a las previsiones de los arts. 1132, 1404, 1405, 1406 y 1407.

Entiende por lo tanto que la interpretación no puede ser sino la que reconoce en estas operaciones una venta condicional.

III. La Sala C del mismo Tribunal se expidió el 18 de agosto de 1978 en el expediente caratulado "Hiertz, Alfredo y otro c/Cigaif, S.A." (publicado en E.D., t. 80, pág. 624), en el que se trataba de un boleto de venta de una unidad a edificarse, con precio inamovible reajutable según índice de variación de costos de la Cámara Argentina de la Construcción. El voto del Dr. Jorge Horacio Alterini (al que adhirieron los Dres. Santos Cifuentes y Agustín Durañona y Vedia) señala que en cuanto al encuadramiento de las promesas de venta de unidades a construir dentro del marco de la locación de obra y no de la compraventa de una cosa futura, tal criterio ha sido

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

descartado reiteradamente por esta Sala, y remite a los fundamentos de los precedentes, por lo que considera a la operación como una promesa de venta de una cosa futura(6)(11).

IV. La Sala D del mismo Tribunal resolvió el caso "Fernández, Miguel c/Pual Construcciones, S.R.L." con fecha 16 de diciembre de 1977 (publicado en E.D., t. 76, pág. 438). En el boleto de compraventa las partes señalaron la operación como compraventa de una unidad a integrar el sistema de propiedad horizontal, y con sujeción a los términos de los artículos 1327 (última parte) y 1332 del Código Civil. En su voto, el doctor Emilio P. Gnecco opina que si por esta última norma la venta resultaba aleatoria (art 1404), lo era respecto del riesgo de que la cosa futura no llegara a existir, y el comprador corría tal riesgo. En el caso a estudio, una vez terminado el edificio la empresa se negó a entregar el departamento pidiendo reajuste de precio.

V. La Sala A del mismo Tribunal, según sentencia del 31 de diciembre de 1965, dictada en autos "Rey, José c/Manzella, Ernesto y otro" (publicada en L.L., t. 121, pág. 372) consideró un caso de venta de departamento a construir, obra que debía comenzar a los 120 días del boleto, y entregarse el departamento dentro de los 20 meses, contrato que el juez de primera instancia calificó como compraventa. El voto del Dr. Néstor Cichero (al que adhirió el Dr. Miguel Sánchez de Bustamante) estima que la calificación como compraventa es la correcta, pues no hay en autos elementos de juicio que permitan sostener que la relación jurídica configura una locación de obra. Ya sea que se examinen los términos en que el contrato aparece redactado, ya sea que se consideren sus antecedentes o los hechos de las partes anteriores o posteriores a su celebración, de cualquier modo no cabe sino llegar a la conclusión de que se trata de un típico contrato de compraventa (compraventa de cosa futura), con algunos matices especiales, pero carentes de la necesaria entidad para desvirtuar su carácter y esencia.

Señala que en realidad los demandados " decidieron" levantar el edificio en un terreno que adquirieron con esa finalidad, pero frente al actor no asumieron las obligaciones que son propias de la locación de obra. Únicamente se obligaron a darle la posesión y transferirle el dominio de uno de los departamentos del edificio a construirse.

Agrega que los términos del contrato son bien claros a ese respecto: las partes lo denominaron "boleto de compraventa", y se calificaron a sí mismas de "vendedor" y "comprador"; en lo fundamental el primero se obligó a transferir la posesión y el dominio de la unidad vendida, y el segundo a pagar por ella un precio cierto en dinero. Carece de relevancia el hecho de que el departamento debiese reunir determinadas características: trataríase, dice, de una modalidad o circunstancia accesorio, sin virtualidad suficiente para cambiar la sustancia de la operación. Lo que cuenta en estos casos para calificar el contrato es establecer cuál es su objeto principal, su finalidad y no le cabe duda que aquí lo es la entrega de la cosa

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para transferir el dominio de ella. La construcción de la obra es el medio que permitiría a los vendedores el cumplimiento de la prestación prometida y advierte que aunque se lo considere locación de obra la solución del pleito no variaría, pues lo que importa fundamentalmente es si hay o no posibilidad de rescisión o reajuste del precio por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus.

VI. La Sala A del mismo Tribunal por resolución del 16 de julio de 1963, in re "Moscardini, Ofelia c/Socolovsky, Bernardo" (publicado en J.A., 1964 - I, pág 504) consideró el caso de un boleto que el vocal preopinante Dr. Guillermo A. Borda calificó como contrato complejo, con elementos de compraventa y de locación de obra. En su disidencia el doctor Jorge Joaquín Llambías estudió la naturaleza jurídica de la compra de departamento en construcción, y opinó que no le es dudoso que el acto instrumentado es una compraventa de cosa futura que cae en las previsiones de los artículos 1168, 1173 y 1327.

Para llegar a esta conclusión se atuvo a la calificación de las partes, que hablan de boleto de compraventa y se determinan a sí mismas como vendedor y comprador; así como a la obligación primordial asumida por los demandados de formalizar la escritura traslativa de dominio.

La modalidad de que los vendedores se comprometan a ejecutar la construcción de acuerdo al plano y especificaciones en un lapso determinado, no varía en su criterio la sustancia de la operación, y no cree que haya en este aspecto subordinación de la previa construcción del departamento a enajenarse, elemento alguno de locación de obra. Si así fuera, el llamado comprador podría libremente rescindir el contrato en los términos del artículo 1638, y no le parece que tal posibilidad quepa en la convención de referencia. Es claro que hay un "hacer" enderezado a la ulterior enajenación del inmueble, pero ello es una simple modalidad que no desvirtúa la obligación de los demandados de "dar una cosa cierta para transferir el dominio de ella", que es el objeto del contrato de compraventa. Y señaló que conforme a la doctrina dominante, lo que importa para distinguir la compraventa de la locación de obra es atender al objeto principal del contrato, que en ésta es el trabajo, en tanto que en aquélla es una cosa.

VII. La Sala C del mismo Tribunal, el 9 de mayo de 1977, en el caso "Aycor c/Parrone, Atilio" (publicado en L.L., 1977 - C, pág. 539) consideró un boleto de compraventa de departamento a construir suscripto en octubre de 1974 con un sistema de cuotas mensuales y refuerzos periódicos; la construcción debía comenzar al firmarse el contrato; en junio de 1975 se había realizado una parte de la obra, que finalizó en junio de 1976. Se discutía la procedencia del reajuste del precio por mayores costos en base al esquema de la llamada teoría de la imprevisión.

El voto del Dr. Santos Cifuentes recuerda que la misma Sala ha establecido que cuando se contrata la adquisición de una unidad horizontal a construir, obligándose el enajenante a la construcción del edificio, se trata de una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

compraventa (art. 1323) de cosa futura (art. 1327), la cual ante las modalidades propias del convenio y no obstante de un accesorio pliego de condiciones y especificaciones constructivas, no debe ser confundida con la figura de la locación de obra.

Y al establecer el reajuste de los importes correspondientes, el doctor Cifuentes señaló que debía atenderse a los mayores costos, pero descontando lo que estaba construido en junio de 1975, disminuirse del cálculo de valores a tomar el valor proporcional del terreno y atender únicamente al aumento de costos de junio de 1975(7)(12).

4. NOCIÓN DE COSA FUTURA

Nuestros tratadistas casi no han profundizado la investigación del concepto de cosa futura. Por excepción, Fernando J. López de Zavalía realiza un detenido estudio del tema(8)(13). Advierte que al estudiar este punto cabe preguntarse si sólo se trata de considerar la existencia física de una cosa (sea de cualquier existencia o de una existencia bajo un aspecto determinado); o si se trata sólo de la existencia jurídica en un patrimonio (sea o no en relación con un patrimonio determinado).

Entiende que "cosas futuras son las que los contratantes prevén, con un cierto grado de incertidumbre incorporado al contrato, que existirán físicamente, o cambiarán físicamente de modo de existir, en el futuro"(9)(14). Esa incertidumbre puede dar lugar a un contrato condicional, a un contrato aleatorio, o a una combinación de ambos; se encuentra incorporada al contrato porque ella es la que lo convierte en condicional y/o aleatorio, debiendo distinguirse entre el contrato sobre cosa futura y el contrato de tradición futura(10)(15)

Lo futuro previsto es un futuro físico, y con el nuevo estado físico puede advenir un nuevo estado jurídico, pero no es éste el que interesa. Puede haber cosas futuras que se incorporan al patrimonio del vendedor o al patrimonio de otro: ambas son cosas futuras, pero para juzgar a las segundas hay que tener en cuenta, también, el instituto de la legitimación. Los efectos que la realización o no del cambio previsto traen sobre el contrato de venta de cosa futura, varían según la forma en que haya sido incorporada la incertidumbre, conforme a los tipos clásicos de *emptio spei* y *emptio rei speratae*(11)(16).

López de Zavalía efectúa la siguiente clasificación:

a) Cosas de existencia futura: la cosa aún no existe físicamente por lo que no integra jurídicamente su patrimonio; ello no obstante, la cosa principal que la producirá está jurídicamente en su patrimonio; además, la concreción de su existencia no depende exclusivamente ni de su voluntad ni siquiera de su actividad, pues actúan fuerzas naturales en un grado de relativa imprevisibilidad, como acontecimientos internos, aunque esté en manos del vendedor impedir la existencia futura o coadyuvar a ella de algún modo. Cita como ejemplo, entre otros, la cosecha de la plantación que efectuará más

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adelante en su inmueble.

b) Cosas de evolución (o madurez) futura: son cosas que existen, pero no en el estado que se prevé para el futuro: están ya en el patrimonio del vendedor, pero no son objeto de derechos independientes de la cosa principal. También en este caso puede el vendedor impedir el estado futuro o coadyuvar a él, pero no depende exclusivamente de él la adquisición del estado futuro, pues actúan fuerzas naturales. Pone el ejemplo anterior de la venta de cosecha futura pero una vez efectuada la plantación.

c) Cosas de incierta separación futura: en el ejemplo, la venta de los frutos ya maduros de lo plantado que sólo requieren su separación o cosecha. Estas cosas entran dentro de la denominación genérica de "cosas muebles futuras" que emplea el Código en su artículo 2376, pero se comprende que pueden ser o no cosas futuras en el sentido que expresa, pues una cosa es que su calificación jurídica de muebles sea futura (muebles por anticipación y otra cosa distinta que como "cosas" sean futuras)(12)(17).

d) Cosas de cierta captación futura: las cosas, que ya existen, no se encuentran en el patrimonio del vendedor, aunque puedan entrar a él por un acto de apropiación: las cosas pasan de un estado de libertad al de cautividad. Cita como ejemplo la venta del producido de la pesca o de la caza a verificarse, y remarca que habla de captación y no de apropiación porque lo que interesa a los fines de la determinación del concepto de cosa futura es el cambio de estado físico, y no del jurídico sin perjuicio de que este pueda seguirse de aquél.

Puntualiza además que en las cosas ajenas y en las dependientes de una sucesión aún no abierta no pueden verse cosas futuras, porque del hecho de que se incorporen al patrimonio del vendedor no se derivará ningún cambio físico: mientras lo de presente o futuro atañe a la descripción o aptitud del objeto, lo de estar o no en el patrimonio concierne a la legitimación(13)(18).

Francisco Lucas Fernández(14)(19)estudia el tema en la legislación española distinguiendo las "cosas futuras", que no existen en la naturaleza de las cosas ni completas ni en desarrollo tengan o no autonomía, de los "derechos futuros, o sea los que no se hallan en el patrimonio de una persona. Los derechos futuros, a su vez, pueden recaer sobre cosas futuras o sobre cosas existentes.

Analiza el caso del edificio que hoy no existe, pero que se ha de construir, al que considera como bien futuro, y señala que a diferencia de los bienes futuros naturales (frutos, crías de animales, etc.), el edificio no se espera que surja por obra ce la naturaleza sino del hombre, lo cual le imprime una característica especial cuando se relaciona esta noción con el negocio que haya de celebrarse teniendo al edificio como objeto; habrá que tener en cuenta la actividad de la persona que de un modo u otro está obligada a llevar a buen término la edificación, lo cual opina que imprimirá normalmente, carácter mixto al contrato sobre cosa futura al injertarse en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mismo prestaciones propias del contrato de obra, y excluirá en la mayor parte de los casos el carácter condicional, y en otros el aleatorio que pudiera revestir la contratación sobre un bien futuro(15)(20).

El mismo autor hace una breve reseña de opiniones sobre el tema, comentando que la doctrina distingue, como lo hacen Rubino y Biondi, entre "bienes futuros subjetivamente", que son los que existiendo in rerum natura no forman parte actual del patrimonio del disponente (se trata de bienes ajenos, y los negocios sobre ellos son negocios sobre cosas ajenas), y "bienes futuros objetivamente", que son los que no existen en el patrimonio de nadie porque no existen en la naturaleza. Este criterio no es aceptado por Perlingieri, que sobre la base del Código Civil italiano y a los efectos de la compraventa considera como cosa futura a aquella que en el momento de contratar carece de existencia material (res non in rerum natura), o sólo de autónoma existencia jurídica (res in rerum natura): en este último grupo entiende que pueden incluirse las cosas que no obstante hallarse in rerum natura son nullias, aunque se contrate sobre ellas no como nullias sino como cosas futuras pensando apropiárselas después. A su turno, Calonge rechaza los aspectos objetivos y subjetivos y distingue: a) cosa futura en sentido amplio de la que se espera según el decurso natural de las cosas pero que no existe todavía en el momento de la compra; b) cosa futura en sentido restringido es la que nos muestra ya en proceso de formación su existencia futura; c) aquella cosa futura de la que no tenemos razones fundadas para afirmar si se producirá o no, integra necesariamente un contrato aleatorio(16)(21).

Por último, cabe advertir que para lograr una mayor claridad conceptual el estudioso no debe perder de vista cuál es el objeto de su investigación ya sea determinar con alguna precisión el concepto de cosas futuras desde el punto de vista jurídico, ya sea su incidencia en el contrato de compraventa de cosas futuras, en el contrato de obra, en la permuta de cosas presentes con cosas futuras, en la donación de bienes futuros(17)(22), etcétera, ya que no siempre coincide el punto de mira con el que es observada la cosa futura en sus distintas aplicaciones legales.

5. LA VENTA DE COSA FUTURA EN NUESTRA LEGISLACIÓN

El artículo 1327 del Código Civil establece que "pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida"(18)(23). En la nota a este artículo, Vélez Sársfield comenta que "la venta de las cosas futuras, como los frutos que nacerán, o los productos de una fábrica, es una venta condicional, si los productos llegan a nacer, y entonces ella produce un efecto retroactivo al día del contrato".

El carácter condicional de la venta futura asume particular importancia en la consideración del tema en estudio. Es así como el artículo 1173 especifica que "cuando las cosas futuras fueren objeto de los contratos, la promesa de entregarlos está subordinada al hecho, si llegase a existir, salvo si los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contratos fuesen aleatorios".

En nuestra legislación, así como en el derecho comparado y en la tradición romana, la venta de cosa futura comprende dos casos: a) la venta de cosa esperada, *emptio rei speratae*, contrato conmutativo y condicional en el que el contrato, la obligación de entregar la cosa y la obligación de pagar el precio, con sus modalidades, están subordinados a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir. Si no se cumple la condición "la obligación es considerada como si nunca se hubiera formado", conforme al artículo 548.

Como compraventa sujeta a una condición suspensiva produce los siguientes efectos, según el artículo 1370: pendiente la condición, ni el vendedor tiene obligación de entregar la cosa vendida, ni el comprador de pagar el precio, y sólo tendrá derecho para exigir medidas precautorias (inciso 1); si el comprador, sin embargo, hubiese pagado el precio y la condición no se cumpliera, se hará restitución recíproca de la cosa y del precio, compensándose los intereses de éste, con los frutos de aquélla (inciso 3)(19)(24).

b) La venta de esperanza, *emptio spei*, contrato aleatorio(20)(25)en el que el comprador toma a su cargo el riesgo de que las cosas no lleguen a existir en su totalidad o en cualquier cantidad.

De acuerdo al artículo 1332, "cuando se venden cosas futuras, tomando el comprador sobre sí, el riesgo de que no llegaran a existir en su totalidad, o en cualquier cantidad, o cuando se venden cosas existentes, pero sujetas a algún riesgo tomando el comprador sobre sí ese peligro, la venta será aleatoria".

Las consecuencias que se derivan de este contrato aleatorio en nuestro derecho son las siguientes: según el artículo 1404, si la venta fuese aleatoria por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el vendedor tendrá derecho a todo el precio aunque la cosa no llegue a existir, si de su parte no hubiese habido culpa; y conforme al artículo 1405, si la venta fuese aleatoria por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, en cualquier cantidad, el vendedor tendrá también derecho a todo el precio, aunque la cosa llegue a existir en una cantidad inferior a la esperada; mas si la cosa no llegase a existir, no habrá venta por falta de objeto, y el vendedor restituirá el precio, si lo hubiese recibido.

Según Borda " a veces, la *emptio spei* supone alguna actividad del que promete la cosa; por ejemplo, la venta de los peces que un pescador logrará en su próxima salida; la venta de la cosecha que el agricultor recogerá. En este caso, el contrato toma un punto de contacto con la locación de obra aunque la diferencia es todavía neta: el contrato de locación de obra es conmutativo, la *emptio spei* aleatoria; en el primero no sólo se asegura una cierta actividad, sino también un resultado; en el segundo no se garantiza esto. Pero si el vendedor que ha tomado sobre sí una obligación de hacer no la cumple, el contrato puede ser resuelto a pedido del comprador"(21)(26).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Ahora bien, frente al caso concreto de un contrato de venta de cosa futura puede presentarse la duda sobre si resultan aplicables las disposiciones que regulan la venta condicional de cosa esperada, o las de la venta aleatoria de esperanza. La doctrina ha estudiado el tema llegando a la conclusión de que el caso debe ser resuelto de acuerdo con sus circunstancias: la proporción que guarde el precio con el valor de la cosa permite establecer que si la diferencia es notoria estaremos en presencia de un contrato aleatorio, en el que el comprador tomó a su cargo el riesgo de que las cosas vendidas no lleguen a existir en todo o en parte; en cambio, si el precio guarda relación estrecha con el valor de la cosa, puede considerarse que se trata de una venta condicional(22)(27) y si las circunstancias del caso no ofrecen claridad, será considerada como una venta condicional, pues la compraventa es un contrato conmutativo, y en principio no resulta equitativo obligar al comprador a pagar el precio sin recibir ninguna contraprestación(23)(28).

Además, según enseña Rezzónico, los contratos de venta de cosa futura, por aplicación del artículo 1173, como regla general deben ser considerados como contratos condicionales(24)(29).

Como criterio diferenciador de ambos supuestos, puede destacarse a manera de síntesis, que en la emptio spei o compra de esperanza, el álea recae no solo sobre la cualidad y sobre la cantidad, sino sobre la existencia misma de la cosa; y en la emptio rei speratae o compra de cosa esperada el álea recae sobre la cualidad y cantidad de la cosa, no sobre su existencia(25)(30).

Como se ha visto, una parte de nuestra jurisprudencia califica a los contratos sobre departamentos en construcción como contratos de compraventa de cosa futura.

No cabe duda que el objeto del contrato es una cosa futura, puesto que a la fecha de su celebración no tiene existencia material ni jurídica(26)(31) La controversia radica en que buena parte de la doctrina y de la jurisprudencia califican a dichos contratos como locación de obra.

Cabe entonces considerar cuál es la situación legal de las partes contratantes dentro del esquema de quienes califican a estos contratos como de compraventa de cosa futura, tema que entiendo no ha sido profundizado por quienes participan de esta corriente de opinión.

En los muy frecuentes boletos de compraventa sobre unidades en construcción, una de las partes se compromete a entregar una unidad en dominio horizontal, previa construcción; y la otra parte a pagar por ella un precio determinado o determinable. Ordinariamente acuerdan que el precio sea abonado en cuotas periódicas a medida que avanza la obra, las que suelen documentarse con pagarés. En algunas oportunidades al firmarse el contrato también se realizan importantes adelantos del precio.

Debe descartarse por completo la posibilidad de considerar a estos contratos dentro del esquema de la emptio spei no se trata de un contrato aleatorio en el que la parte compradora tome a su cargo el pago del precio aunque la cosa no llegue a existir total o parcialmente. No resultan pues aplicables los artículos 1332, 1404 y 1405.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si en cambio se los considera como venta de cosa esperada, serían de aplicación los efectos legales que asigna nuestro Código Civil para este caso, particularmente su condición de contrato condicional en el que tanto la entrega de la cosa como el pago del precio y las demás obligaciones emergentes del contrato, están sujetos a la condición suspensiva de que la cosa exista (artículos 1173 y 648, y nota al artículo 1327). Una vez que exista la cosa objeto del contrato, luego de finalizada la obra y dividido el edificio por el sistema de la propiedad horizontal, se tendrá por cumplida la condición suspensiva con efecto retroactivo a la fecha de suscripción del contrato. Recién entonces será exigible el pago del precio.

Sin embargo, en la realidad negocial, la intención de los contratantes suele ser clara y definida en el sentido de que las cuotas o anticipos del precio deben abonarse desde la celebración del contrato, durante la etapa de construcción del edificio, aspecto que tiene una importancia vital en el financiamiento de la obra, y que ha sido reconocido por la ley 19724 (artículos 6, 7, 9, 13, inciso e], y 19, inciso a]).

En algunas sentencias se ha considerado que la calificación de estos contratos como de venta de cosa futura se deriva de la voluntad de las partes, que entienden comprar y vender. Sin perjuicio de destacar que la determinación de la verdadera voluntad de los contratantes es el problema más arduo que debe resolver el intérprete en este caso⁽²⁷⁾⁽³²⁾, parece evidente que ella no es someterse al régimen condicional de la *emptio rei speratae*.

En la intención corriente de las partes, se trata de contratos celebrados en firme, no sujetos a condición suspensiva: la parte llamada compradora se obliga en firme al pago del precio mediante cuotas, a medida que avanza la construcción, solamente sobre la base de que la otra parte queda obligada también en firme a la construcción de la obra y a la entrega en propiedad del departamento prometido, en el plazo y con las características y ubicación pactadas.

¿Podría considerarse como condición suspensiva del contrato la construcción de un edificio que debe realizar una de las partes? No es intención de los contratantes celebrar su contrato para el caso de que la cosa llegue a existir, sino que por el contrario el acuerdo de voluntades supone la obligación ineludible de construir la cosa con todos sus accesorios y de entregarla en propiedad.

Ahora bien, ¿podría sostenerse que en nuestro derecho hay casos de venta de cosa futura que no están regulados por la *emptio spei* ni por la *emptio rei speratae*? En nuestra legislación no existe ninguna disposición al respecto, si bien podría sostenerse que en virtud de la llamada autonomía privada las partes pueden elegir libremente las consecuencias legales de sus contratos, en tanto no afecten las disposiciones referidas al orden público; y que el artículo 1370 admite como posible que en la compra sujeta a condición suspensiva se abone el precio antes de cumplida la condición.

En el comercio suelen verse casos de venta de cosas futuras que deben ser fabricadas por la parte vendedora o por un tercero. en las que se efectúan anticipos del precio al firmarse el contrato, como en la venta de automotores

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nuevos, resultando frecuente que a esa fecha no se encuentre fabricada la unidad que será entregada al comprador.

El punto se vincula con la determinación del criterio que permita discriminar cuándo se trata de la venta de una cosa futura y cuándo de un contrato de obra con aporte de la materia principal por el fabricante, distingo que se hace aún más agudo en el caso de las cosas muebles(28)(33)

Según Spota, el criterio más acorde con las exigencias de la estimativa jurídica consiste en discriminar si la parte adquirente tiene interés en el proceso interno de fabricación de la cosa, en cuyo caso se está frente a un contrato regido por la locación de obra, o cuando ese proceso interno de fabricación es irrelevante para el adquirente, lo que tipifica una compraventa(29)(34).

También se ha tratado de efectuar el distingo teniendo en cuenta si la cosa prometida tiene un tipo o cualidad standard en el comercio, como las cosas que pertenecen a un tipo o marca determinada, en cuyo caso se trataría de una compraventa y no de un contrato de obra, criterio éste que según Spota no resuelve totalmente la cuestión, porque algo se puede hacer en serie y tratarse de una locación de obra(30)(35).

Este autor pone como ejemplo clarificante la adquisición de un automóvil de serie, aún en fabricación, unidad protegida por una marca cuya calidad se conoce, en la que se aplican las disposiciones de la compraventa, pero si se trata de una unidad con características especiales, por ejemplo destinada a la competición deportiva, entonces se aplican las del contrato de obra. En el primer caso el proceso de fabricación, que es igual para todas las unidades de la serie, es irrelevante para el adquirente; pero no en el segundo caso, en el que una unidad de esa serie debe ser terminada con características especiales(31)(36).

Y comentando el caso que es materia de este estudio señala que "en definitiva, en el caso del artículo 1629, tratándose de obra inmueble, si el locador de obra provee la materia principal o sea el suelo, el contrato sigue siendo de locación de obra. No es de compraventa de cosa futura, a menos que demuestre que no interesó a una de las partes el proceso interno de fabricación de la cosa, o sea que a él le fue totalmente indiferente el proceso de construcción. Pero puede interesarle este proceso de construcción. En este sentido, suelen los adquirentes ejercer un control sobre la ejecución de la obra"(32)(37).

En el caso de la contratación sobre departamentos que se encuentran en construcción no puede afirmarse que al adquirente le resulte irrelevante el proceso de construcción, que debe responder a los detalles comúnmente convenidos en un pliego de especificaciones técnicas que se anexa a los contratos. No puede sostenerse que le resulta indiferente que se altere el ritmo de de la obra o el proceso de la construcción, particularmente después de la sanción de la ley 19724 que impone al propietario la obligación de informar a los adquirentes sobre la marcha de la obra, el pago de los servicios hipotecarios, etc. (art. 10), y le obliga a anexar a la escritura de afectación copias de los planos de obra, del proyecto de subdivisión, etc. art. 3).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Tampoco es el caso de que no le interese si se le entrega la unidad convenida u otra de igual superficie y similares características, como en la adquisición de automóviles de serie: la ubicación del departamento dentro del edificio le asigna diferente valor en atención a la altura, la vista, la ubicación al frente o al contrafrente, etc.

La utilización de materiales de la calidad convenida y de mano de obra competente no debe escapar al interés y al contralor de la parte adquirente. En nuestro medio la construcción de edificios reconoce una factura predominantemente artesanal, sobre todo en la realización de los numerosos, complejos e importantes trabajos de terminación, en los que suelen intervenir numerosos gremios como subcontratistas. Además, es corriente la facultad que se reconoce a los adquirentes para introducir innovaciones a su costo durante la terminación de la unidad, cuya realización queda a cargo, directa o indirectamente, de la llamada parte vendedora. Suele también pactarse la posibilidad de que la parte que tiene a su cargo la realización de la obra reemplace los materiales de difícil adquisición en plaza, e introduzca modificaciones en la obra por motivos técnicos o administrativos, facultades éstas que no deben ser ejercidas de manera arbitraria, ni deben escapar al control de la otra parte(33)(38).

Por lo demás, quienes afirman que en estos contratos se tipifica una compraventa de cosa futura no han dado respuesta valedera a importantes interrogantes que plantea esta materia: ¿La "venta" de departamentos en construcción está desvinculada de la obligación de construir? ¿Esa obligación de una de las partes no asigna facultades a la otra parte? ¿Qué papel desempeña y qué reglas tiene en el contrato de compraventa la obligación de construir que asume en estos contratos una de las partes? ¿Cómo puede cumplir con la entrega prometida sin construirse previamente el edificio? ¿Dónde se regula la obligación de fabricar un resultado convenido sino con el contrato de obra?

A manera de síntesis, y siguiendo la orientación adelantada, tengo sostenido que los contratos sobre unidades a construir no se realizan para el caso que el departamento llegue a existir, sino que imponen claramente la obligación de construir y de entregar la cosa objeto del contrato; no se trata de una venta condicionada ni de la venta aleatoria de mera esperanza; estas convenciones están tipificadas y reguladas por el contrato de obra, que supone una obligación principal a cargo del empresario o locador de construir la obra con las características convenidas (obligación de hacer), y una obligación accesoria de entregarla al locatario en el plazo convenido (obligación de dar) cumpliendo a su turno con las formalidades necesarias para la transferencia de la propiedad: escritura pública e inscripción(34)(39).

6. VENTA Y LOCACIÓN DE OBRA EN OTROS CASOS

Zavala Rodríguez ha estudiado la dificultad existente para esclarecer la diferencia entre la compraventa de cosa futura a fabricar y la locación de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obra, e hizo la siguiente reseña de los criterios propuestos para ello en la jurisprudencia(35)(40).

I. Se trata de locación de obra y no de compraventa.

a) Cuando la instalación y funcionamiento es lo principal, pues los objetos que se colocan o entregan son accesorios a la instalación, aunque tengan un valor superior al de la mano de obra como en el caso de la instalación de un equipo sonoro en un cinematógrafo, o de un sistema de calefacción. Por el contrario se ha entendido que se trata de una venta cuando la instalación es secundaria, ya que no desaparece el contrato de venta cuando lo principal es el artefacto, como en el caso de la adquisición de un equipo de aire acondicionado, de ascensores que deben ser colocados en un edificio, y de la entrega de un mármol que debe ser cortado conforme a las ordenes del adquirente.

b) Cuando se encarga la fabricación para un solo cliente, y no destinada al comercio en general, o conforme a especificación del cliente, como en el caso de fabricación de una máquina por encargo con características propias.

c) Cuando lo principal es el trabajo, la obra o el resultado, como por ejemplo un aparato ortopédico, el decorado y amueblamiento completo de un departamento conforme a un estilo uniforme. "Cuando la obra que el comitente puede pretender es el resultado de una actividad específica que desarrolla una persona determinada, de un modo dado. En la compraventa de cosa futura la cosa se considera por las partes en sí misma, y no en relación a la actividad necesaria para producirla"(36)(41).

II. Es compraventa y no locación de obra:

a) Cuando el trabajo es indiferente y la mercadería es standard. "En la locación de obra existe un resultado futuro, obtenido por el trabajo o la industria de la contraparte que se tiene en especial consideración. Es este rasgo característico el que permite señalar la posibilidad de que exista compraventa y no locación de obra, cuando la elaboración o fabricación especial es indiferente, como en el supuesto de mercadería standard, en que no importa la marca u origen de fábrica del producto"(37)(42).

b) Cuando no hay obligación de resultado: cuando se está frente a la obligación de suministrar una cosa mueble, existente o futura, sin que esa obligación de hacer aparezca como el prius en la relación jurídica. Por el contrario, si se promete obtener un resultado, surge la locación de obra. La adquisición de una casa prefabricada configura un contrato de compraventa de cosa mueble, aunque se hubiere estipulado que el saldo de precio se pague a la entrega de la llave, después de ser armada con la base de material, ya que esta última operación sólo importa una operación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

complementaria de la compraventa, sin configurar un contrato de construcción(38)(43).

c) Cuando se trata de una obligación instantánea: cuando la obligación de entregar la mercadería es instantánea y no de tracto sucesivo(39)(44).

d) Mercaderías fabricadas en serie. Si se enajenan mercaderías a confeccionarse, cuando ellas no se hacen para un solo cliente sino en serie. Rezzónico(40)(45)realiza también una reseña de casos en los cuales nuestros tribunales entendieron que se trataba de locación de obra y no de compraventa: cuando una de las partes se obliga a suministrar e instalar los artefactos sanitarios de un edificio; el revestimiento de granito de una construcción; cuando se obliga a realizar una cosa futura que deberá entregar al otro contratante; la construcción de puertas y ventanas de acuerdo a diseños preestablecidos para ser colocados por el constructor en una casa determinada; la confección de una pieza ortopédica; la reparación de un automóvil aunque medie suministro de los repuestos por parte del locador si éstos sólo representan un reducido porcentaje del precio total; la fabricación de carrocerías para automotores por encargo de terceros que proporcionan el chasis; la confección de prendas indicándose el talle, color, género, y fecha de entrega; la fabricación de determinada cosa conforme a las instrucciones de la otra parte; la fabricación de hojas de acero, para machetes según muestra; la construcción de tabiques; la instalación de un bar automático cuyos aparatos proveía el locador del trabajo; la instalación y entrega de un equipo para proyección de películas cinematográficas; el contrato por el cual se encomienda a un pintor la confección de un cuadro; la construcción de gabinetes metálicos según diseño y especificaciones del locador; la construcción de tanques para aceite según medidas, condiciones y precio establecidos en un presupuesto.

7. LA TESIS DEL CONTRATO MIXTO

Algunos autores han sostenido que cuando el empresario aporta la materia principal con que debe realizarse la cosa a entregar se configura un contrato mixto de venta y de locación de obra, y produce los efectos combinados de ambos contratos, ya que entienden que no hay que violentar los hechos ni la naturaleza de las cosas ni someter los contratos mixtos de elementos múltiples a un régimen insuficiente por su simplicidad(41)(46).

Con alguna diferencia, Aubry et Rau(42)(47)sostienen que tal contrato es sucesivamente mixto: hasta el momento de la entrega y recepción de la obra, mientras dura el trabajo, las relaciones de las partes están regidas principalmente por las reglas de la locación; a partir de la entrega de la obra son aplicables las reglas de la venta.

En nuestro país han sostenido un criterio similar Acdeel Ernesto Salas(43)(48), Juan C. Carlomagno(44)(49), Eduardo Laje(45)(50), y alguna

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurisprudencia(46)(51).

Guillermo Borda entiende que "considerando el problema desde un punto de vista teórico, con independencia de los textos legales en vigor. no cabe duda de que se trata de un contrato mixto. Clasificarlo como venta o locación de obra puras es arbitrario y no se compagina con la verdadera voluntad de los contratantes, que por una parte han entendido comprar (o vender) y por otra parte encargar un trabajo (o suministrarlo). Empero, siendo tan importantes las consecuencias que resultan de encuadrar el contrato dentro de la compraventa o la locación de obra, conviene, desde el punto de vista legislativo, atribuirle uno u otro carácter. Se resuelven así dificultades prácticas que de lo contrario quedarían pendientes. Nuestra ley ha preferido considerarlo como locación de obra (art. 1629); y éste es, por lo tanto, el criterio que en principio debe adoptarse para resolver el problema. Pero a nuestro juicio, no se trata de una regla absoluta. Cuando la importancia del trabajo es desdeñable en relación con el valor de la cosa, habrá que decidir que es compraventa y no locación de obra... El problema adquiere perfiles peculiares en el caso de que se venda un edificio o departamento en construcción; la transferencia del dominio del inmueble adquiere singular relevancia, como que ella se produce o puede producirse antes de que la obra esté terminada. Nos inclinamos a pensar que en este supuesto predomina el elemento compraventa y esta conclusión es tanto más clara cuanto más avanzada esté la construcción(47)(52).

La tesis del contrato mixto no ha tenido gran eco en nuestro derecho(48)(53), y sólo recibió pocas adhesiones. Criticando esta postura, Jorge Mosset Iturraspe ha señalado que no es acertado ni favorece la seguridad jurídica optar por la calificación como contrato atípico, mixto o complejo, y estima más sensato y ajustado a la normativa vigente permanecer dentro de la locación de obra, ámbito enriquecido por la doctrina y la jurisprudencia, y suficientemente amplio como para dar cabida a las peculiaridades de la prehorizontalidad(49)(54). Y Alberto G. Spota afirma "que un contrato es o no es. No puede ser locación de obra al perfeccionarse el contrato y compraventa en el momento en que aparezca la recepción de la obra...aun cuando en la locación de obra material el locador provea materiales y materia principal, no por esto se está ante una compraventa y sigue siendo locación de obra, aun cuando, en subsidio, puedan regir las reglas de la compraventa"(50)(55).

Comparto la opinión de quienes rechazan la posibilidad de considerar a estos contratos como de esencia mixta, atípica o compleja, porque ello dificulta la adecuada calificación jurídica del acto y la equitativa regulación de los intereses en juego, ya que es necesario que las partes conozcan de antemano con cierta precisión cuales son las consecuencias legales que se derivan de sus contratos, especialmente en cuanto se vincula con las facultades y obligaciones de los contratantes, las acciones, privilegios y prescripciones que resultan aplicables.

8. LA OPINIÓN DE SPOTA

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En nuestra doctrina, el Dr. Alberto G. Spota es quien ha estudiado el tema con mayor profundidad(51)(56). Ha realizado un exhaustivo análisis del artículo 1629 del Código Civil, cuyo texto dispone que puede contratarse un trabajo o la ejecución de una obra conviniendo en que el que la ejecute ponga sólo su trabajo o su industria, o que también provea la materia principal.

La nota a este artículo cita al Código de Austria, para el qué hay contrato de arriendo cuando el propietario provee la materia, y por el contrario contrato de venta cuando es el operario quien la aporta. También cita a los exégetas del Código Napoleón, en cuyo artículo 1711 se requiere que la materia sea suministrada por el comitente para que se tipifique la locación de obra.

Duranton y Duvergier entendían que a pesar del artículo 1711 había locación de obra aun cuando el empresario suministrara la materia principal. Fue Troplong quien criticó esta opinión haciendo hincapié en el artículo 1711, que no tiene correspondiente en nuestro Código Civil(52)(57). En la nota al artículo 1629 Vélez Sársfield cita a autores que sostienen las dos tesis. Pero al final resta importancia a este problema en nuestro derecho, porque no requiere la nominación del contrato o de la acción, ro siendo pues necesario indagar si es venta o arrendamiento. No quiso tomar partido en la discusión doctrinaria, aunque lo hace en el texto del artículo 1629, resolviendo legislativamente la cuestión(53)(58).

Sostiene Spota que "aun cuando en la locación de obra material el locador provea materiales y materia principal, no por esto se está ante una compraventa y sigue siendo locación de obra, aun cuando, en subsidio, puedan regir las reglas de la compraventa. Así, supongamos que una persona quiere adquirir un departamento que quedará sometido al régimen de la propiedad horizontal (ley 13512), pero aún no fue construido. Lo único con que se cuenta es un terreno y se pretende adquirir un futuro departamento de un edificio a erigir. ¿Qué se adquiere? Se adquiere una cosa futura, pero como consecuencia de haberse celebrado una locación de obra en la cual el locador de la obra provee la materia principal, que es el suelo, las paredes perimetrales, la estructura resistente y las demás partes comunes del edificio, suministrando - como se comprende - lo necesario para que surja esa unidad de vivienda sobre la cual se va a ejercer la propiedad horizontal prevista por la citada ley 13512.

"Debemos aprehender este contrato como de locación de obra, sin perjuicio de que se aplique el decreto - ley de prehorizontalidad 19724/72 (modif. decreto - ley 20276/73) y que para los efectos de la transmisión del dominio apliquemos los principios de la compraventa. Como es un inmueble, corresponde aplicar el art. 1184, inc. 1., y debe sobrevenir la escritura pública traslativa de dominio (aunque precedida por el boleto de locación de obra que suele incorrectamente recibir la denominación de boleto de compraventa), es decir, la forma impuesta para la compraventa de inmuebles, así como se debe cumplir con la publicidad registral para perfeccionar el título frente a terceros y tornarlo oponible a éstos (art. 2505). Pero todo esto no impide que se esté ante un contrato de locación de obra

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

si al «adquirente» (locatario de obra) le interesa el ya indicado proceso interno de fabricación"(54)(59).

Y reitera que "el contrato de locación de obra existe cuando al «adquirente» le interesa el proceso interno de fabricación. En cambio, la compraventa de cosa futura se presenta cuando el comprador tiene plena confianza que el proceso interno de fabricación va a redundar en la calidad que a él le interesaba sobre la cosa"(55)(60).

En igual sentido, destaca que el locador de obra tiene a su cargo una obligación de resultado que debe lograr sin subordinación jurídica, asumiendo por lo menos el riesgo técnico(56)(61).

En síntesis: afirma que la regulación del contrato de obra se aplica en la situación jurídica de la llamada prehorizontalidad siempre que interese el proceso interno de fabricación de la cosa futura, lo que no impide la aplicación de los requisitos de forma y publicidad que establece la ley 19724, y de las disposiciones de los artículos 1185 bis y 2355 del Código Civil, conforme al texto introducido por la ley 17711, que tienden a proteger a quien adquiere inmuebles mediante boletos de compraventa, protección que también comprende a quienes suscriben boleto de obra, de permuta, etcétera(57)(62).

Participan de la opinión sustentada por Spota, además de los fallos que se mencionan en el punto 3 de este trabajo, Luis María Rezzónico(58)(63), Jorge Mosset Iturraspe(59)(64)y Augusto Mario Morello(60)(65), criterio al que también he adherido(61)(66).

9. OTRAS OPINIONES

López de Zavalía sostiene que el artículo 1629 no dice que en su caso haya siempre locación de obra, sino que "puede" contratarse la ejecución de una obra aun cuando el que la ejecute ponga la materia principal, pero que no niega que pueda dejar de verse locación de obra por otras razones, ni que puedan acumularse ambos contratos. No le parece adecuada la invocación que se hace de la nota del artículo 1629 porque las notas no son ley, y porque no dice lo que se le hace decir, sino que por el contrario mantiene la duda al declarar que en nuestro sistema judicial no es necesario indagar si es venta o arrendamiento. Además, no ve inconveniente en que se contrate una venta y una locación de obra por precios distintos, y afirma que "en este caso será inútil preguntarse si «el contrato» es de venta o de locación, pues habrá dos contratos unidos"(62)(67).

Tampoco ve inconveniente en que las partes pacten simultáneamente una venta y una prestación gratuita de obra; y afirma que "pudiendo ser objeto de la venta las cosas futuras, y pudiendo pactarse la modalidad «de la satisfacción del comprador», nos parece que dar al artículo 1629 una desmedida extensión interpretativa, podría conducir a desconocer un gran número de posibilidades"(63)(68).

Al considerar los contratos regidos por la ley 19724 López de Zavalía señala que en el caso del edificio terminado, idóneo para la división horizontal, los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contratos que se celebren podrán ser examinados bajo el prisma de la compraventa. "Pero distinta es la situación cuando se trata de edificios en construcción, y más clara aún la diferencia cuando se opera con relación a edificios a construirse en el futuro. Pues aquí cabría preguntarse si media una venta de cosa futura o una locación de obra o una combinación de ambos contratos... A nuestro entender, la conceptualización del negocio bajo el prisma exclusivo de la venta, dejaría totalmente en la sombra sus aspectos más interesantes, que se justifican precisamente en la obligación de realizar la obra. Como puede haber una locación de obra, en la que el locador provea la materia principal, como en el caso sería el terreno, según el ejemplo del codificador en la nota al artículo 1629, pareciera que el negocio puede ser conceptualizado en la hipótesis de que estamos tratando, como una locación de obra. Pero creemos que esto también importaría mutilar el problema, olvidando entre otras cosas que el decreto - ley 19724/72 tiene una regulación típica que abarca también la hipótesis mentada (edificios ya construidos)"(64)(69).

Zavala Rodríguez entiende que la interpretación que sostiene que en los casos del artículo 1629 se trata siempre de una locación de obra es un criterio inflexible que no le parece aceptable. No cree que frente a los matices con que se presentan en la vida real las cosas, sea tan simple la solución. "De ninguna manera esta disposición ha establecido que siempre haya locación de obra; el artículo sólo dispone que pueda contratarse de una u otra manera, pero no que sea locación de obra o venta... es indudable que aunque el artículo 1629 del Cód. Civil haya previsto que el que ejecute la obra ponga no sólo su trabajo, sino también la materia principal, hay cosas en que resulta indudable que, combinándose trabajo y material, no existe locación de obra sino compraventa. La realidad comercial aconseja en cada caso hacer un análisis para establecer cuál es el contrato que realizaron las partes"(65)(70).

Mario A. Piantoni advierte que el hecho de que el locador ponga sólo su trabajo o ponga su trabajo y los materiales, secundarios o principales, no son por sí determinantes de la naturaleza jurídica del contrato. El trabajo o los materiales no determinan su naturaleza jurídica, ni tipifican una locación de obra o una compraventa de cosas futuras. Sostiene que puede ser locación de obra aunque ponga o no los materiales el empresario, y puede ser compraventa de cosa futura aunque el vendedor deba realizar una actividad para obtener la cosa que se comprometió a transmitir. Y afirma que "el contrato será de obra si se persigue un resultado, un opus, una obra a obtenerse mediante el trabajo de una de las partes. El trabajo es el medio requerido (por las condiciones que tiene a quien se le encarga), para obtener aquel resultado sin que sea determinante quien ponga los materiales principales o accesorios...El contrato de compraventa de cosa futura, persigue la transferencia en propiedad de una cosa no existente en el momento de la celebración del contrato sin que interese la forma de obtener su existencia. Lo que se tiene en mira es la cosa en si misma sin que importen las condiciones personales de quien se encarga de realizarla ni los medios a emplearse. Basta sólo que en el momento de la entrega de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cosa, ésta reúna las condiciones tenidas en mira en el momento de la celebración del contrato"(66)(71).

Y agrega que debe estarse al objeto del contrato y a la intención de las partes al momento de su celebración, lo que se desprenderá de las condiciones de hecho de cada caso particular.

10. CONCLUSIONES

Como puede apreciarse en lo que antecede, aún subsiste la antigua discusión doctrinaria tendiente a determinar, de lege ferenda, cuál es la verdadera esencia jurídica del contrato por el cual una de las partes se obliga, a cambio de un precio, a entregar en propiedad una cosa futura que debe realizar aportando la materia principal.

También subsiste la controversia sobre el tema, de lege data, tanto en nuestra doctrina como en nuestra jurisprudencia.

No obstante, considero que son concluyentes los fundamentos de quienes sostienen, siguiendo a Spota, que en el texto del artículo 1629 del Código Civil se caracteriza legislativamente a esa relación como contrato de obra y no de compraventa de cosa futura.

En el caso particular de la comercialización de unidades por el sistema de la propiedad horizontal durante su construcción o antes de comenzada la obra, los contratos o boletos respectivos se rigen por las disposiciones de la locación de obra, a pesar de la corriente denominación de "boletos de compraventa" que le atribuyen los contratantes. En consecuencia, todo lo vinculado con la entrega y recepción de la obra prometida, los vicios de la construcción, los plazos de prescripción, los privilegios, etcétera, se rigen por las normas del contrato de obra.

Pero ello no limita la aplicación del régimen prehorizontal implantado por la ley 19724 tanto en sus requisitos formales y registrales, cuanto en sus sanciones y consecuencias legales(67)(72). Tampoco excluye la aplicación de las previsiones contenidas en los artículos 1185 bis y 2355 del Código Civil (ley 17711).

En la generalidad de estos contratos resulta de singular importancia para la llamada parte adquirente el proceso de construcción o fabricación (calidad de los materiales, y de la mano de obra, ritmo y plazo de la obra, cumplimiento de las especificaciones técnicas convenidas, ajuste del precio en función del costo, etc.).

Estos contratos no se realizan para el caso hipotético de que el departamento llegue a existir, sino que imponen de manera indudable la obligación de construir y de entregar en propiedad la cosa objeto del contrato. No se trata pues de una venta condicionada ni de una venta aleatoria, sino de la obligación de producir un determinado resultado para entregarlo al contratante que abona su precio.

El locador o empresario tiene a su cargo una obligación principal de construir la cosa en la forma convenida (obligación de hacer), y una obligación accesoria de entregarla en propiedad (dominio horizontal) al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

locatario dentro del plazo estipulado (obligación de dar), cumpliendo en su oportunidad con los recaudos formales aplicables (afectación al régimen prehorizontal; registración de los boletos; escritura de división horizontal y reglamento de copropiedad; y escrituración de dominio con sus respectivas registraciones).

En cambio, los contratos referidos a los departamentos terminados se rigen por el esquema de la compraventa de cosa existente, si la otra parte se obliga a pagar un precio cierto en dinero.

Finalmente, ante la singular importancia jurídica, económica y social que tienen estos contratos, cabe hacer un llamado para que se proceda a uniformar la jurisprudencia en esta materia, lo que permitirá que los particulares conozcan con cierta precisión las normas aplicables, logrando así los objetivos de justicia y seguridad.