

Acción reivindicatoria

El privilegio del vendedor sobre el inmueble vendido*

Alfonso Gutiérrez Zaldívar

Sumario: Introducción. 1. El artículo 1204 y el pacto comisorio tácito o implícito, y los artículos 3923 y 3924 del Código Civil. 2. El privilegio del artículo 3924 del Código Civil. 3. Conclusión.

Introducción

El privilegio que posee el vendedor de un inmueble sobre el saldo del precio impago y sobre el inmueble en sí cuenta con artículos específicos del Código Civil que lo tratan en forma clara. Podemos estar o no de acuerdo con lo establecido, pero no tenemos dudas sobre lo que establecen.

Con los años han aparecido fallos judiciales y notas doctrinarias que dan en algunos casos una interpretación distinta de lo establecido en el Código. No pretendemos con este trabajo discutir si las normas en estudio son buenas o malas, sino precisar lo que está establecido.

Si se llegara a la conclusión de que se debería proteger un acto o hecho no protegido, lo que se debería hacer es reformar la norma, pero nunca interpretarla en contra de lo que establece.

1. El artículo 1204 y el pacto comisorio tácito o implícito, y los artículos 3923 y 3924 del Código Civil

Luego de la reforma de la Ley 17.711, la nueva redacción del artículo 1204 del Código Civil estableció que en los contratos con contraprestaciones recíprocas se entiende implícita la

* Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, n° 13147, 21/12/2012 (tomo 250).

facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. También se estableció que la resolución del contrato podría pedirse aun en los casos en que se hubiese demandado primero el cumplimiento del contrato.

Luego de la reforma mencionada, se plantearon dudas sobre si el artículo 1432 del Código Civil quedaba derogado. El mismo establece:

Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora y no para pedir la resolución de la venta, a no ser que en el contrato estuviese expresado el pacto comisorio.

Sin perjuicio de la existencia del artículo 1432 del Código Civil con anterioridad a la reforma de 1968, la jurisprudencia admitió al vendedor de un inmueble la posibilidad de resolver el contrato aun en los casos en que no mediara el pacto comisorio expreso. Así lo resolvió en forma plenaria la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal en el año 1953.¹

Es importante destacar, además del tiempo transcurrido desde dicho plenario y la modificación al artículo 1204 del Código Civil, que el plenario se refiere a un boleto de compraventa donde todavía no se había concretado la operación, donde el vendedor todavía no había transferido la propiedad del inmueble y, por lo tanto, lo que se resolvió es que el vendedor podía resolver el boleto de compraventa. No se permitió reivindicar el inmueble ni se dejó sin efecto la venta, ya que el bien no se había transferido.

Luego de la reforma mencionada, surgió también el planteo de si en los casos de transferencia de inmuebles se aplicaba el artículo 1204 o el 1432 o los artículos 3923 y 3924 del Código Civil. Como intentaremos explicar en el presente trabajo, nosotros entendemos que el artículo 1204 del Código Civil se aplica a los contratos y los artículos 3923 y 3924 del Código Civil se aplican cuando hay transferencia de dominio sobre un inmueble, ya que entramos en el ámbito de los derechos reales.

El artículo 3923 establece: “El vendedor de cosas inmuebles que no ha dado término para el pago puede reivindicarlo del comprador o de terceros poseedores”. El artículo 3924, por su parte, establece:

1. Causa “Coll c/ Grosso”, 26/5/1953.

El vendedor de un inmueble no pagado, aunque hubiese hecho tradición de él, haya dado término para el pago o fiádose de otra manera en el comprador, tiene privilegio por el precio que le es debido y puede ejercerlo sobre el valor del inmueble, mientras se halle en poder de deudor, pero los administradores de los bienes concursados están autorizados para retener el inmueble, pagando inmediatamente el precio de la venta y los intereses que se debiesen.

El problema no se plantea con el artículo 3923 del Código Civil, ya que dicho artículo ya establecía, con anterioridad a la reforma del² artículo 1204 del Código Civil, la posibilidad de que el vendedor podía reivindicar el inmueble del comprador o de terceras personas. O sea, para la venta de inmuebles “y mientras no se hubiera dado término para el pago”, y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 1432 del Código Civil, el vendedor podía reivindicar el inmueble. No hace falta aclarar que dicha acción se da en el caso de que las partes no establecieron un plazo para el pago y que el vendedor no recibió dicho pago, no cumpliéndose por lo tanto con uno de los requisitos de la compraventa: “transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”.³

Con anterioridad a la reforma del artículo 1204, el vendedor de un inmueble que había hecho la tradición del mismo y no había dado término para el pago podía reivindicar el inmueble, ya que se aplicaba el artículo 3923 del Código Civil, específico para el caso. No se planteaba la inexistencia del pacto comisorio tácito. En cambio, ahora, encontramos opiniones doctrinarias que entienden que el pacto comisorio tácito (art. 1204, C. Civ.) se aplica siempre, aun en los casos de transferencia de inmuebles, cuando en realidad se deberían aplicar, al igual que antes de la reforma, los artículos 3923 y 3924 del Código Civil, que son específicos para el caso.

En el caso del artículo 3923 del Código Civil, la acción de reivindicar el inmueble se otorga al vendedor cuando no se estableció un término para el pago. No resulta fácil encontrar una situación en la que una persona enajena un inmueble y no cobra el precio al contado o no establece un plazo determinado para el cobro del mismo. Sin perjuicio de la improbabilidad de que se dé tal situación, el Código Civil establece que, si el vendedor no cobró y no estableció plazo para el cobro, puede antes

2. O “reforma en el art. 1204, C. Civ.”.

3. Art. 1323, C. Civ.: “Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”.

de recibir el precio disolver el contrato y reivindicar el inmueble de su comprador o de un tercero poseedor.

En la práctica es muy raro encontrar situaciones como la mencionada. Llambías⁴ manifiesta que

... el vendedor al contado, que resulta frustrado en su derecho a la percepción del precio, no se desprende del dominio de la cosa y puede reivindicarla de manos de quien la tuviere, tanto si fuera el comprador como cualquier tercero. Tal era el sistema romano, que en las operaciones al contado supeditaba la transferencia del dominio a favor del comprador al hecho de solventarse el precio, lo que no acontecía tratándose de ventas a plazo, en las cuales el vendedor dejaba de ser propietario haciendo fe en el comprador. Igual sistema adoptó la antigua legislación española y ha sido mantenido por nuestro codificador, tal como resulta del artículo en exégesis.

En una misma sintonía, Lafaille⁵ entiende que dicha acción es posible mientras no ha habido traspaso de dominio a un tercero, entendiéndose que, si existe tradición, se transfirió el dominio y ya no es posible reivindicar.

Borda⁶ manifiesta que

... esta disposición no parece tener otra posibilidad de aplicación práctica que la siguiente: el contrato se ha celebrado por boleto en el que se ha pactado que el precio se pagará totalmente en el momento de escriturar, no obstante lo cual se ha entregado la posesión antes de la escrituración. Decimos que no hay otra posibilidad práctica de aplicar esta norma, porque si la escritura se ha otorgado, y la venta es al contado, forzosamente se ha pagado el precio en esa oportunidad. Y si la venta no es al contado, el art. 3923 deja de ser aplicable.

Otros autores entienden que el artículo 3923 del Código Civil opera como una condición resolutoria, ya que, para reivindicar el inmueble, el vendedor debería haber primero realizado la tradición del inmueble.⁷ Cuando establece que “no se ha dado término para el pago”, se estaría refiriendo a las ventas al contado, ya que el artículo 1424 del Código Civil establece:

El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato. Si no hubiese convenio sobre la materia, debe hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa...⁸

4. LLAMBIÁS, Jorge J. y otros, *Código Civil anotado*, Abeledo-Perrot.

5. LAFAILLE, Héctor, *Derecho civil. Tratado de las obligaciones*, 1947, pp. 658-659.

6. BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Contratos*, Abeledo-Perrot, tomo I, (7ª ed. actualizada), p. 182.

7. O transferida la posesión.

8. El Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación del año 2012 establece, en su art. 1411, que, si nada se pacta, se entiende que la venta es al contado.

Highton⁹ menciona que

... el derecho se limita al vendedor de cosas inmuebles que no ha dado término para el pago, es decir, quien vendió al contado y en buena fe hizo tradición del inmueble sin haber recibido la contraprestación. No se aplica en caso de venta a plazos, en que existe solamente el privilegio.

Esto último es importante, ya que algunos autores al tratar estos artículos confunden y utilizan en forma indistinta “privilegio sobre el precio no pagado del inmueble” y “derecho de reivindicar el inmueble”.

En el caso del artículo 3923 del Código Civil, el vendedor posee una doble protección, ya que cuenta con el privilegio del derecho francés¹⁰ y la facultad de reivindicar del derecho romano.

Uno es el privilegio que posee el vendedor sobre el saldo del precio no abonado, privilegio que lo sitúa en una mejor situación frente a los demás acreedores de su deudor. O sea, en caso de ejecutar al deudor, el vendedor posee un privilegio frente a los demás acreedores sobre el valor que se le adeuda y que se obtenga de la ejecución del inmueble.

El otro es el derecho que posee el vendedor sobre el inmueble vendido de poder reivindicar el inmueble de quien lo tenga. Acción de retrotraer el inmueble a su dominio, sin perjuicio de quién detente el inmueble. El artículo 2758 del Código Civil la define como

... la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella.

Con respecto a dicha definición, la tomamos como suficiente para el presente trabajo, ya que no es un trabajo sobre acciones reales, y aclaramos esto último a fin de no entrar en las críticas que recibió dicha definición y el comentario que realiza Vélez Sarsfield en la nota al artículo 495 del Código Civil donde, siguiendo a Freitas, menciona que las definiciones son impropias de un código de leyes.

Por otra parte, el tercero adquirente no podrá alegar la protección del artículo 1051 del Código Civil, ya que, a pesar de haber adquirido a título oneroso, no podrá alegar la buena

9. BUERES, Alberto J. (dir.) y HIGHTON, Elena I. (coord.), *Código Civil y normas complementarias*, tomo 6-B.

10. CORDEIRO ÁLVAREZ, Ernesto, *Tratado de los privilegios*, 1969, p. 372.

fe que exige dicho artículo, ya que el saldo del precio impago y la falta de fecha o plazo para el pago surgirán de la escritura de adquisición, contando con la publicidad cartular que dicho instrumento otorga. Agrega Highton¹¹ que no se podría invocar el beneficio del artículo 1051 del Código Civil, al no tratarse de un supuesto de nulidad. El artículo 1051 sólo jugaría en el ámbito de las nulidades y no abarca otras situaciones distintas, aunque pudiesen presentar alguna afinidad con ellas.

Antes de pasar a estudiar el artículo 3924 del Código Civil, entendemos que el artículo 3923 del Código Civil debe ser examinado cuando se estudian las acciones reales y no cuando se trata de los privilegios, ya que dicho artículo se encuentra mal ubicado en el Código.

2. El privilegio del artículo 3924 del Código Civil

El artículo 3924 del Código Civil establece:

El vendedor de un inmueble no pagado, aunque hubiese hecho tradición de él, haya dado término para el pago o fiádose de otra manera en el comprador, tiene privilegio por el precio que le es debido, y puede ejercerlo sobre el valor del inmueble, mientras se halle en poder de deudor; pero los administradores de los bienes concursados están autorizados para retener el inmueble, pagando inmediatamente el precio de la venta y los intereses que se debiesen.

En varias oportunidades se han citado los artículos 3923 y 3924 del Código Civil como si fueran dos artículos que regulan y estipulan –aunque con distinta redacción– situaciones similares, cuando, en la realidad, ambos artículos establecen y regulan situaciones distintas.

También se ha interpretado que el artículo 3924 del Código Civil otorga al vendedor un derecho mayor que el privilegio que estipula dicho artículo. Entienden que el artículo otorga al vendedor la posibilidad de reivindicar el inmueble, aun en los casos en que su deudor haya transferido nuevamente el inmueble.

Mustapich¹² entiende que, con el juego armónico de los artículos 2606 y 3270 del Código Civil, la tradición debe ser suficiente para transferir el dominio y que nadie puede transmitir

11. HIGHTON, Elena I., “Solución a algunos problemas que plantea el art. 1051 del Código Civil”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 1980-D, p. 290.

12. MUSTAPICH, José M., “El privilegio del vendedor del inmueble no pagado y de quien ha facilitado dinero para la adquisición del mismo”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 548, 1947; y “Estudio de algunos títulos de dominio impugnables”, en Alterini, Jorge H., *Derecho notarial, registral e inmobiliario*, Fondo Editorial de Derecho y Economía, tomo II, pp. 1209 y ss.

un derecho mejor o más extenso que el que gozaba y, recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere. Agrega dicho autor que

... quien compra el inmueble con esa enunciación expresa en la escritura sabe que sólo recibe las acciones y derechos del *tradens*, que en el caso se encontrarían afectados por una especie de condición, como la que autoriza el art. 1363, Cód. Civil.

A nuestro entender, se confunde el privilegio sobre el precio adeudado y la posibilidad de reivindicar el inmueble. Luego de la tradición del mismo, el inmueble se encuentra en poder del comprador y del cual es titular sin ninguna restricción en su título. Por lo tanto, si dicho comprador/deudor luego transfiere el inmueble a un tercero, transfiere un título perfecto, sin perjuicio del privilegio que detentaba el vendedor originario no pagado. Privilegio que, como veremos más adelante, es en relación con el valor adeudado.

Se alega también¹³ que la necesidad de la acción que detentaría el vendedor se basa en la conveniencia de contar con dicho instituto a fin de abaratar costos al momento de la escrituración, al no ser necesario constituir una hipoteca por el saldo de precio.

De más está aclarar que no compartimos la idea de inventar una acción reivindicatoria no estipulada en el Código por un tema de costos. Si ése fuera el problema, lo que hay que hacer es bajar los impuestos y tasas.

Se ha citado también, como jurisprudencia que avala la posición de que el vendedor posee, en el caso del artículo 3924 del Código Civil, una acción reivindicatoria, un fallo de la Cámara Civil 1ª de la Capital del año 1926.¹⁴ En realidad, si se leen sólo los considerandos del fallo, parecería que se resolvió que el vendedor tiene la acción mencionada, pero, al leerlo en su totalidad, vemos que no. De dicho fallo surge que el vendedor, además de contar con el privilegio del artículo 3924 del Código Civil, constituyó una hipoteca y, como dice el fallo, “porque como derecho real no se limita en el tiempo mientras el inmueble se halle en poder del deudor”. Cosa que sí pasa con el privilegio del 3924 del Código Civil. Además, en dicho fallo, el vendedor pudo hacer uso del privilegio del artículo 3924 del Código Civil y dicho privilegio le permitió que, al ser

13. MUSTAPICH, José M., “El privilegio [...]”, ob. cit. (cfr. nota 12a), citando la posición de Baudry-Lacantinerie et de Loynes.

14. *Jurisprudencia Argentina*, tomo 22, p. 314.

ejecutado el inmueble, que continuaba en poder de su deudor, pudiera cobrar su saldo de precio impago antes que los demás acreedores. Esto último es el privilegio que otorga el artículo 3924 del Código Civil y no la posibilidad de reivindicar el inmueble.

También se menciona otro fallo de la Cámara Civil 2ª de la Capital, del año 1926.¹⁵ Con respecto a dicho fallo, nos remitimos a lo mencionado en el anterior, ya que también surge del mismo que el inmueble continuaba en el dominio del deudor y se refiere al privilegio de poder cobrar con anterioridad a un acreedor hipotecario posterior, quien conocía la existencia de la deuda ya que surgía del título de propiedad.

Se menciona también el plenario “Coll c/ Grosso”, ya citado,¹⁶ donde se trata de un contrato de compraventa de un inmueble en el que una parte se obligó a abonar el precio y la contraparte, a transferir el inmueble. Es importante destacar que en dicho caso el inmueble tampoco se había transferido, o sea, en dicho plenario no se permitió una acción de reivindicación. Se determinó que una de las partes pueda dejar sin efecto el contrato, lo que no significó dejar sin efecto la transferencia de un inmueble.

Otro fallo citado es de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala II.¹⁷ En dicha resolución no se aplicó el artículo 1432 del Código Civil, de acuerdo con lo solicitado por el demandado, ya que dicho punto había sido resuelto en primera instancia y los temas apelados eran otros.

Igualmente, aclaramos que todos estos fallos, como los demás citados en los mismos, se refieren a casos donde el vendedor por boleto deja sin efecto el contrato y no una transferencia de dominio.

Más recientemente, Zinny¹⁸ entiende que, con la reforma introducida al artículo 1204 del Código Civil, el vendedor conserva la posibilidad de reivindicar el inmueble, esté o no bajo su titularidad. Dicho autor expone que la posibilidad de reivindicar el inmueble se debe al artículo 1204 y no al artículo 3924 del Código Civil. Menciona que, luego de la reforma, el vendedor

... cuenta con la posibilidad de reivindicar el inmueble toda vez que opte por resolver el contrato (con lo que desde el punto de vista de la reivindicación su situación se equipara, hoy, a la del vendedor que no dio plazo para el pago, art. 3923, C. Civ.).

15. *Jurisprudencia Argentina*, tomo 21, p. 243.

16. Cfr. nota 1.

17. C.Civ.yCom. Azul, Sala II, 6/4/2000, “Del Buono, Lorenzo R. c/ De Prado, Abel P”, en *La Ley Buenos Aires*, La Ley, 2000, p. 1042 (cita *on line* AR/JUR/3172/2000).

18. ZINNY, Mario A., “La escritura de recibo del saldo de precio de la compraventa inmobiliaria”, en *Doctrina Judicial*, La Ley, tomo 2002-1, p. 431.

Luego, analiza si cambia la situación del vendedor frente al posterior embargo del inmueble o su hipoteca, entendiendo que no, al igual que lo hace Salvat.¹⁹ Aquí estamos de acuerdo con dichos autores, ya que, en el caso de la hipoteca o del embargo, el inmueble continúa en poder del deudor. Pero nos diferenciamos, ya que, de acuerdo con el artículo, lo que posee el vendedor es un privilegio de cobrar el valor adeudado al momento en que se venda o ejecute el inmueble, pero no la posibilidad de dejar sin efecto una escritura pública donde se transfirió un inmueble.

Continuando con la mención del artículo 1204 del Código Civil, consideramos que no podemos aplicar una norma general que regula los contratos entre partes sobre una norma especial (art. 3924, C. Civ.). Tampoco hay, en este caso, una contradicción entre la norma específica anterior y la nueva general. Una nueva ley deroga la anterior en cuanto se oponga a sus normas, cosa que no ocurre entre el artículo 1204 del Código Civil y los artículos 3923 y 3924 del Código Civil, ya que el primero se aplica a los contratos y los segundos se aplican en el ámbito de los derechos reales.

Por otra parte, Alterini²⁰ manifiesta que quedan fuera de la órbita del artículo 1204 del Código Civil los casos de falta de entrega de cosa vendida, donde se aplican los artículos 1412, 1413, 1420 y 1432 del Código Civil.

Llambías²¹ entiende que

... ni el art. 1429 ni el art. 1432 han sido afectados por el nuevo art. 1204, pues la subsistencia de ellos en el mismo articulado legal que integran con el art. 1204 sólo puede entenderse como una excepción a lo previsto en esta última disposición.

La interpretación de Llambías es compartida por gran parte de la doctrina: Highton-Bueres, Borda, López de Zavalía, Laje, Ramella, Alterini. En contra: Spota, Mosset Iturraspe, Morello, Miguel, entre otros.

En el ámbito de los derechos reales y para los casos en que se ha transferido el dominio de inmuebles, se aplica el artículo 3923, que permite reivindicar el inmueble cuando no se ha dado término para el pago, o el artículo 3924 del Código Civil, cuando se ha dado plazo y otorga sólo el privilegio sobre el valor del inmueble y mientras continúe en propiedad del comprador/deudor.

19. SALVAT, Raymundo M., *Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales*, tomo IV, p. 740.

20. ALTERINI, Atilio A., *Contratos civiles, comerciales y de consumo*, Abeledo-Perrot, p. 515.

21. LLAMBÍAS, Jorge J. y otros, ob. cit. (cfr. nota 4), tomo 3-A.

En el ámbito de los contratos, se aplica el artículo 1204 del Código Civil, que establece:

Mas en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes...

Sin perjuicio de que entendemos que no se aplica este artículo a los casos mencionados, nos preguntamos: ¿qué pasaría en los casos en que se ha abonado parte del precio y el vendedor reivindica el inmueble? Al mantenerse la parte del contrato cumplida, ¿nos encontramos frente a un condominio entre el vendedor y el comprador? Suponemos que ésta no es la solución buscada por el legislador. Esto lo mencionamos sin perjuicio de que existe doctrina²² que diferencia los contratos de ejecución única y los contratos de ejecución continua, entendiendo que en este último caso se mantienen los efectos de las prestaciones cumplidas parcialmente.

Veamos ahora en detalle el artículo 3924 del Código Civil. Dicho artículo establece que “aunque hubiese hecho tradición de él”. Éste es uno de los puntos que provoca confusión, ya que hoy en día con el pacto comisorio tácito este artículo sólo otorga el “privilegio” para los casos en que se ha transferido el dominio de un inmueble. Este punto es importante. Como veremos a continuación, en los casos en que se ha transferido el dominio, el vendedor posee un privilegio sobre el valor del inmueble, en cambio, para el caso en que no se ha transferido el dominio aún (boleto de compraventa), el vendedor puede resolver el contrato utilizando el pacto comisorio tácito del artículo 1204 del Código Civil, ya que los artículos 3923 y 3924 se aplican cuando ha habido transferencia de dominio.

El artículo luego establece: “haya dado término para el pago o fiándose de otra manera en el comprador”. Aquí, vemos una de las grandes diferencias con el artículo 3923 del Código Civil, ya que el artículo 3924 del Código Civil se refiere a los casos en que se ha dado plazo para el pago.

Por otra parte, se aplica la teoría de la voluntad, donde cada parte establece las condiciones del contrato de compraventa de inmuebles, interpretándose que, una vez rubricado el contrato con la contraparte, ambas han negociado y acordado libremente las condiciones que más le convengan en el contra-

22. LAFAILLE, Héctor, *Derecho Civil. Contratos*, La Ley, (2ª ed.), tomo II, pp. 218 y ss.

to en sí y dentro del caso en particular. O sea, el vendedor que dio plazo para el pago ha llegado a la conclusión interna de que esa es la forma que mejor le conviene –a su situación particular– para la venta del inmueble y ha razonado las condiciones y seguridades que le daba la operación a fin de concretar y llegar a un acuerdo con la otra parte.

El vendedor que dio plazo para el pago y no resguardó ni protegió su crédito con garantías entendemos que lo hace porque es la forma voluntariamente acordada. Ya que existen en el derecho una cantidad de modos de proteger mejor su crédito, pero el vendedor ha decidido no utilizar dichos resguardos. Es por ello que nos preguntamos si en los casos mencionados debemos nosotros forzar la redacción del artículo 3924 del Código Civil a fin de que diga lo que no dice y, así, proteger a vendedores que no se han protegido ellos mismos. Quien no solicitó una garantía mejor a la estipulada por el artículo 3924 del Código Civil es porque no la quiso o lo consideró innecesario.

El artículo 3924 del Código Civil continúa estableciendo: “tiene privilegio por el precio que le es debido y puede ejercerlo sobre el valor del inmueble, mientras se halle en poder de deudor”. Se establece que tiene un privilegio sobre los demás acreedores de su deudor y puede ejercerlo sobre el valor del inmueble. El artículo habla de *valor* del inmueble y no *sobre* el inmueble. Pero, como se ve de la redacción del artículo, lo que posee el acreedor es un privilegio sobre el valor del inmueble. O sea, un privilegio sobre el precio que se obtenga de la cosa vendida. Podría ser el caso en que el deudor originario vendiese el inmueble y el tercero adquirente adeude parte del precio de compra; sobre esa parte del precio el vendedor originario ejercerá su privilegio. El artículo no establece que el vendedor tiene un derecho a reivindicar el inmueble o a dejar sin efecto una venta.

Interpretar que luego de transferir el dominio el vendedor puede reivindicar el inmueble o dejar sin efecto la transferencia es poner al vendedor en una situación mejor a la que se encontraría si hubiese tomado las medidas necesarias para garantizar su crédito, ya que, si hubiese asegurado su crédito con una hipoteca, por ejemplo, contaría con un derecho real sobre el inmueble y podría, a través de la ejecución de la misma, cobrar lo que le deben, pero nunca tendría un derecho para reivindicar el inmueble vendido.

También considero que estaríamos ayudando a las personas que quieren insolventarse, ya que, al darle la acción de reivindicar o la posibilidad de dejar sin efecto la transferencia realizada, nos podemos encontrar con que se transfiere el dominio a un amigo y, luego de diez o más años, reclama el inmueble manifestando que el comprador/amigo no canceló el saldo del precio.

El artículo 3875 establece: “El derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro se llama en este código privilegio”. Luego, el artículo 3925 del Código Civil menciona que el privilegio comprende, además del precio de la venta, los intereses vencidos de un año, todas las cargas y prestaciones impuestas al adquirente. Lejos está de establecer que comprende la acción de reivindicar el inmueble o dejar sin efecto la transferencia.

Molinario,²³ al enumerar a los acreedores con acción, distingue, entre otros, a los “acreedores munidos de hipoteca, prenda, o prenda con registro” y a los “acreedores privilegiados”. Con respecto a estos últimos, menciona:

Para que el acreedor se encuentre protegido por un derecho de anticresis, de hipoteca [...] es preciso que haya pactado entre acreedor y deudor tal seguridad. Tanto el derecho de retención como los privilegios nacen, por el contrario, en forma exclusiva de la ley. El legislador ha querido beneficiar a algunos acreedores, teniendo en cuenta la naturaleza intrínseca de las relaciones creditorias existentes a su favor y, por ello, les ha concedido el beneficio de ser pagados sobre determinados bienes o sobre alguna cosa, según los casos, con prelación a los demás acreedores de su deudor, sean cuales fueren las características de los créditos de los co-acreedores.

Continúa diciendo dicho autor que

... los créditos privilegiados constituyen una institución total y absolutamente independiente de los derechos reales de hipoteca, prenda y prenda con registro. Lo único que tienen en común con esa subcategoría de acreedores es que ambas traen aparejado un derecho de preferencia sobre el producido de la venta de determinados bienes. Pero de este rasgo característico común no puede inferirse nunca la equiparación de ambas instituciones, error gravísimo en el que ha incurrido Bibiloni en su Anteproyecto de reformas al Código Civil.

23. MOLINARIO, Alberto D., *Los privilegios en el derecho civil argentino*, Librería Jurídica de Valerio Abeledo, pp. 5 y ss.

Menciona que, para Bibiloni

... los privilegios no son más que calidades de las obligaciones, conexas constitutivamente con ellas; en otras palabras, son derechos personales. Y, entonces, ¿cómo es posible refundir en una misma institución derechos reales como la hipoteca y la prenda, con derechos personales, como son los privilegios?

Agrega también que

... los privilegios constituyen una entidad perfectamente autónoma dentro del campo del derecho y absolutamente diferenciada de la hipoteca, de la prenda y de la prenda con registro.

Por último, da su definición de *privilegio*, estipulando que

... se entiende por privilegio el derecho dado a un acreedor, exclusivamente por la ley, sin que medie convención a tal efecto, para ser pagado con preferencia a otro acreedor.

En un mismo sentido mencionamos un fallo²⁴ que tiene sus años, pero, al ser una sentencia de la Suprema Corte y al definir, a nuestro entender, en forma clara los privilegios, la mencionamos. En dicha causa, el juez federal llega a la conclusión de que el privilegio no es más que un derecho personal, ya que en nuestro derecho no se le acuerda ninguna acción persecutoria. Al llegar el asunto a conocimiento de la Suprema Corte, que confirmó la resolución del inferior, añadiendo que

... declarar afectado sin término un bien raíz, el privilegio del constructor o proveedor de materiales después que dicho bien ha pasado al dominio de un tercero, sería restablecer las hipotecas tácitas, contra las disposiciones del Código vigente.

O sea, el beneficio que le otorga el privilegio es a ser pagados *sobre* el valor de determinados bienes con prelación a los demás acreedores. Por ejemplo, en el caso de que se ejecute el inmueble, el privilegiado cobraría primero.

El artículo en cuestión establece luego que “mientras se halle en poder de deudor”. Esto se debe a que el privilegio para cobrar en caso de ejecución o venta subsiste mientras el inmueble se encuentre en poder del deudor.

24. CSJN, 8/6/1878, “El Banco Argentino c/ D. Francisco Juliá y D. Antonio Fragueiro s/ tercería del dominio”, en *Fallos*, tomo XX, causa LVII, p. 181.

La nota al artículo 3924 del Código Civil no contradice lo anteriormente mencionado, ya que establece:

El vendedor ha puesto el inmueble en el patrimonio del comprador antes de recibir su valor. Si fuese preferido sobre el precio por otro acreedor, éste se enriquecería a su costa.

En un mismo sentido, el artículo 3926 del Código Civil establece:

En caso de varias ventas sucesivas cuyo precio sea debido en todo o en parte, el primer vendedor es preferido al segundo, éste al tercero y así sucesivamente.

Fíjense que, si el legislador hubiera querido otorgar al vendedor una acción reivindicatoria o la posibilidad de dejar sin efecto la transferencia, no podría haber establecido que el primer vendedor cobrase primero, luego el segundo y así sucesivamente, ya que en los casos mencionados sólo cobraría el primero.

Bibiloni²⁵ consideró necesario revocar el privilegio del vendedor de un inmueble que ha dado plazo para el pago. Menciona que

... se dice que debe reconocerse un privilegio al vendedor, porque, sin su hecho, no se encontraría ese valor en el patrimonio del deudor y sus acreedores se enriquecerían a su costa. Si no hubiera otra razón, mejor sería eliminar ese privilegio, como lo han hecho otras legislaciones. Porque ese es el caso general de todos los acreedores. También el banquero que ha prestado sumas ha acrecido el patrimonio del deudor, sea por encontrarse actualmente en él, sea facilitándole los medios de adquirir máquinas, materias primas, mercaderías, inmuebles, que están actualmente entre sus bienes. Y los acreedores se enriquecen con ellos, como en el caso del vendedor. Sin embargo, el banquero no tiene privilegio.

La venta es, pues, el caso ordinario, común, igual al préstamo, a cualquier contrato corriente de la vida. ¿Por qué el privilegio, entonces, del vendedor?

Si no quiere admitir el crédito personal del deudor, que pacte las reservas necesarias para asegurarse, pero que lo haga claramente, públicamente, haciéndolo conocer a quien pueda constituir derechos que hayan de sufrir modificaciones por causa de aquella reserva.

25. BIBILONI, Juan A., *Anteproyecto de reformas al Código Civil argentino*, Valerio Abeledo, 1930, pp. 502 y ss.

Por último, menciona:

Dejamos constancia de que en todos los códigos modernos, no se conocen privilegios especiales sobre inmuebles. Todos se resumen en la hipoteca, sometidos en absoluto a sus reglas...

Por último, el artículo 3924 del Código Civil establece:

... pero los administradores de los bienes concursados están autorizados para retener el inmueble, pagando inmediatamente el precio de la venta y los intereses que se debiesen.

El final del artículo ayudó también a la confusión. Como dijimos anteriormente y citando a Lafaille,²⁶ esta disposición es anómala y ajena al sistema vertebrado por el Codificador, según el cual, quien ha venido y entregado la cosa con todos los requisitos legales ha transmitido el dominio; por ende, al no ser propietario carecería de derecho a reivindicar. La norma, que se aplicaba en el derecho romano y antiguo derecho francés, por la cual quien no había percibido el precio reservaba su derecho de propiedad, ha perdido su razón de ser.

En los casos de concursos y quiebra, el inmueble no se puede reivindicar, ya que lo que establece el artículo es que, estando el inmueble bajo la titularidad del comprador (deudor) que quiebra, el administrador de la quiebra puede retener el inmueble a fin de que el vendedor (acreedor) no intente cobrar el privilegio en forma individual.²⁷

En Francia,²⁸ el que vendía inmuebles sin dar término para el pago tenía la reivindicación concedida, como en Roma. El que había dado plazo, en cambio, tenía que pactar una hipoteca, puesto que se encontraba legalmente desamparado. Sin embargo, este uso se generalizó y la jurisprudencia comenzó a reconocer que en estos casos debía considerarse siempre que existía una hipoteca tácita a favor del vendedor.²⁹

La hipoteca tácita no está permitida en nuestro sistema jurídico.

Volviendo a la jurisprudencia citada, vemos que en todos los casos en que se resolvió que se podía dejar sin efecto el contrato por aplicación del artículo 1204 del Código Civil son casos en que la escritura traslativa de dominio no se había efectuado, existiendo solo un boleto firmado por las partes.

26. LAFAILLE, Héctor, ob. cit. (cfr. nota 5?), p. 642.

27. Distinto es el caso de los actos otorgados en el período de sospecha, ya que dichos actos se encuentran en una situación distinta, la cual no trataremos en el presente trabajo.

28. BUERES, Alberto J. (dir.) y HIGHTON, Elena I. (coord.), ob. cit. (cfr. nota 9), p. 332.

29. Cfr. nota 21.

3. Conclusión

Por todo lo mencionado, entendemos que, cuando no se ha transferido el dominio con su correspondiente escritura pública, el vendedor podrá aplicar el pacto comisorio tácito del artículo 1204 del Código Civil.

Para el caso en que se ha transferido el dominio de un inmueble, no se aplica el pacto comisorio tácito del artículo 1204 del Código Civil, ya que nos encontramos dentro del ámbito de los derechos reales, donde el vendedor cuenta con dos artículos específicos. El artículo 3923 del Código Civil, que otorga, en los casos en que no se estableció plazo para el pago, la posibilidad de reivindicar el inmueble, y el artículo 3924 del Código Civil, que otorga un privilegio por el valor adeudado y mientras el inmueble sea de propiedad del comprador (deudor).