artículos búsqueda de artículos
sumario anterior próximo autor materia búsqueda home alfab

Revista chilena de derecho privado
versión On-line ISSN 0718-8072

RChDP no.26 Santiago jul. 2016

http://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722016000100006

Servicios Personalizados
Revista
SciELO Analytics
Google Scholar H5M5 (2017)
Articulo
Español (pdf)
Articulo en XML
Como citar este artículo
SciELO Analytics
Traducción automática
Indicadores
Links relacionados
Compartir
Otros
Otros
Permalink

Doctrina y jurisprudencia comparada

LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD EN LA COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES EN EL DERECHO PRIVADO EUROPEO (DCFR Y CESL)

Jakob Fortunat Stagl

Universidad Bernardo O'Higgins
Universidad de Chile

> *"La ciencia jurídica debería pertenecer también a los reyes constructores y no sólo a las personas de esfuerzo"*
>
> Rolf Stürner[1]

I. La unificación de las reglas sobre transferencia de la propiedad en la compraventa

1. DCFR y CESL como etapas de la unificación jurídica

Con el DCFR, se pone ante nuestros ojos el proyecto de un código civil europeo[2] que, en línea con lo que se esperaría, regula tanto la compraventa como la transferencia de la propiedad[3]. Dado que por razones políticas no será posible darle fuerza de ley a este proyecto de codificación, sirve como acervo de futuras normas en el ámbito europeo[4]. La rapidez con la que el legislador europeo se serviría de esas normas que tiene a disposición, queda demostrada en la propuesta relativa a una "normativa común de compraventa europea"[5] (CESL)[6], un derecho uniforme opcional para los contratos de compraventa transfronterizos. (En este momento no tiene fuerza de ley debido a que la normativa fue retirada en 2014, sin embargo, la Comisión Europea propondrá una nueva normativa, muy semejante, que tratará de forma más intensa el comercio electrónico[7]). A diferencia del DCFR, el CESL no contiene ninguna regla expresa sobre transferencia de la propiedad en la compraventa, sino que más bien deja el asunto al Derecho Internacional Privado de los Estados miembros[8], siguiendo a su modelo, la CISG[9]. Ernst Rabel, el "cerebro" de la Convención de Viena[10], justificó esta elección de técnica legislativa en razón de que los aspectos del contrato de compraventa que pertenecen al Derecho de los Bienes son de gran relevancia desde el punto de vista teórico, pero de modesta importancia en la práctica[11].

El DCFR es un proyecto para la unificación de los derechos de los Estados miembros: las codificaciones nacionales deberían ser sustituidas en último término por una codificación europea de Derecho Privado[12]. En el caso del CESL esto solo es indirectamente cierto. Sin embargo, es correcto comprenderlo también como un vehículo de la unificación jurídica: por un lado, sus disposiciones provienen en gran medida de la regulación de la compraventa contenida en el DCFR[13] y, por otro, un objetivo declarado del Derecho Uniforme es incentivar la reforma de los ordenamientos nacionales[14].

Si se quiere unificar el derecho en un determinado asunto, hay dos posibilidades[15]: se puede declarar por lo general aplicable una de las soluciones existentes o, bien, crear una solución completamente nueva[16]. En la cuestión que nos ocupa puede excluirse la segunda opción, desde que no puede esperarse que la perspicacia jurídica de nuestro tiempo sea capaz de inventar algo nuevo en este ámbito[17]. Se trata, entonces, de seleccionar entre las soluciones disponibles, preguntando por las razones para tomar y justificar una decisión[18]. Ernst Rabel fue uno de los pocos que se pronunció sobre esto: teniendo en cuenta las exigencias del comercio, la elección debía realizarse considerando "reglas fundamentales" comunes, identificadas mediante la comparación[19]. Pero, ¿existen en Europa reglas fundamentales comunes sobre la transferencia de la propiedad en la compraventa?

2. El variado acervo de la tradición jurídica europea como obstáculo para la unificación

a) El realismo jurídico escandinavo

El cuadro de la transferencia de la propiedad en Europa muestra contrastes extremos: existe, en primer lugar, la escuela escandinava del realismo jurídico, que, con un argumento interesante, niega de raíz que exista una 'propiedad' y que esta pueda 'transferirse'[20]. Esta escuela no se pregunta, como se hace de forma habitual, quién es propietario, para poder extraer de ahí las consecuencias jurídicas[21], más bien observa, desde el punto de vista de las funciones que cumple, cada relación jurídica que deriva de lo que podría llamarse 'propiedad'[22]. Si por tradición se extrae, por ejemplo, la facultad de goce de la cosa vendida de la propiedad, los escandinavos evitaban esta inversión y se preguntaban si el vendedor de una cosa puede gozar cuando el comprador ya pagó, pero todavía no ha recibido materialmente la cosa objeto de la compraventa[23]. Este modo de proceder es intelectualmente honesto, en cuanto representa una transposición consecuente, en la ciencia del Derecho, del nominalismo de la Filosofía, pero es inservible en la práctica. Es más, complica el trabajo del jurista y, por esto, lo hace susceptible de errores: ¿cómo se puede establecer a quién corresponde la facultad de goce si no se la extrae de la propiedad y de la autonomía privada?[24] A partir de una evaluación de los intereses de las partes, es la respuesta de esta escuela. El enfoque funcional intercambia, entonces, una idea por otra: la propiedad por el interés. Decidir conflictos de interés es, sin embargo, tarea primaria de la política. Esta escuela sustituye el concepto metafísico de propiedad por la ideología[25], lo que no se condice con la ciencia del Derecho, que es, en cambio, en su más íntima esencia, una ciencia emanada del principio de igualdad, al que queda vinculado[26] y, por tanto, necesariamente una ciencia formal[27].

b) Los tres sistemas clásicos

En el resto de Europa, de orientación esencialista, se desarrollaron, desde el Derecho Romano, principalmente tres sistemas[28] de transferencia de la propiedad mueble[29]: según el principio del consensualismo o principio de unidad, que rige en el *Code Civil* de 1804[30] y en los demás códigos inspirados en él[31], la propiedad sobre la cosa objeto de la compraventa se transfiere al comprador con la sola celebración del contrato de compraventa, aunque la cosa no se haya entregado o pagado, como expresamente dispone la regla crucial al respecto[32]. De esta manera, el *CC* no establece una separación entre negocio causal y acuerdo real, sino que, más bien, dota al propio contrato de compraventa de un *effet translatif* (efecto traslaticio)[33].

El contraste más directo con el *Code Civil* lo ofrece el *BGB* de 1900. Según el BGB, el contrato de compraventa no tiene relevancia alguna para la transferencia de la propiedad, tampoco la tiene su validez. Solo es necesario que las partes estén de acuerdo con que el dominio debe pasar del vendedor al comprador[34].

Desde este punto de vista, el contrato de compraventa se convierte simplemente en el motivo de la transferencia de la propiedad realizada por medio de un acuerdo real y el traspaso efectivo de la posesión (*traditio*), que tiene como efecto la transferencia de la propiedad. En otras palabras, en la lógica del *BGB* hay tres actos lógicamente distintos: un contrato de compraventa, un acuerdo real de transferencia (*dinglicher Vertrag*) y una tradición entendida como un hecho consistente en la entrega material de la cosa. Visto que el *BGB* pone muy bajas exigencias al principio de la tradición y admite tantas excepciones -en especial, el *constituto posesorio* (§ 930 del BGB)- Philipp Heck está en condiciones de afirmar que este principio sería solo el "ropaje histórico" en que la transferencia de la propiedad puramente consensual habría encontrado su entrada en el Derecho vigente[35]. En efecto, el *constituto posesorio* consiste en una transferencia de la propiedad puramente consensual, en que el enajenante pierde la propiedad sin que medie una entrega. El Derecho alemán distingue, entonces, entre la obligación a transferir la propiedad, propia del Derecho de las Obligaciones, y la transferencia misma de la propiedad, entendida como negocio jurídico en sí mismo (principio de separación, *Trennungsprinzip)* llamado *dinglicher Vertrag* (acuerdo real). Puesto que la validez del acuerdo real de transferencia no depende de la validez del contrato de compraventa que le antecede, se dice que el acuerdo real de transferencia se abstrae del contrato de compraventa previo (principio de abstracción, *Abstraktionsprinzip).*

Por cuanto sabemos, en la actualidad en Europa tal vez solo Grecia conoce un régimen de transferencia de la propiedad comparable al alemán[36]; en el Derecho escocés la cuestión, a falta de una opinión unívoca, es muy controvertida, aunque la tendencia va en dirección de la abstracción[37]. Fuera de Europa el principio de abstracción se ha afirmado, por ejemplo, en el Derecho Romano-holandés de Sud-áfrica[38] y en Taiwán.

La solución intermedia entre los dos extremos la ofrece la tercera teoría, la que distingue entre *titulus* y *modus*[39], que sigue, por ejemplo, el Derecho austríaco, suizo[40], el de los Países Bajos y también el Derecho español[41]. Según esta teoría, la transferencia de la propiedad depende de que exista un contrato de compraventa válido, o sea, un título traslaticio (*titulus*), y que la cosa sea entregada (*modus*). En cuanto al *modus* se admiten algunas excepciones: en particular, el *constituto posesorio,* en el que el traspaso de la posesión se desmaterializa completamente. Según la concepción original, el *modus* debía entenderse como un mero acto físico de entrega, no se presuponía, entonces, la existencia de un acuerdo jurídico real dirigido a la transferencia de la propiedad[42]. Posterior a la influencia de la doctrina alemana, en Austria, como también en los países mencionados, se admitió un acuerdo real de transferencia similar[43]. La validez de este acuerdo real de transferencia aún no se abstrae de la validez del contrato de compraventa, sino que permanece vinculada a esta. El contrato de compraventa se mantiene como la *causa* del acuerdo real de transferencia; por esa razón se habla del "principio de causalidad".

La recepción del acuerdo real se explica, sobre todo, porque su adopción hace posible construir, de manera plausible, la cláusula de reserva del dominio en la compraventa: las partes pueden obligarse de manera inmediata, haciendo depender la transferencia de la propiedad del pago del precio de la compraventa. Por el contrario, la doctrina francesa, a falta de acto jurídico real -al menos podemos asumir que es esa la razón- no ha logrado hasta ahora construir de modo convincente una explicación fuerte para la validez de cláusula reserva del dominio[44].

c)La naturaleza científica del problema

La cuestión relativa a la transferencia de la propiedad en la compraventa se sitúa en el límite entre el Derecho de las Obligaciones y el Derecho de los Bienes[45] y, según el lado al que más se acerque, son completamente diferentes las construcciones jurídicas que derivan. No es posible, entonces[46], partir de la base que existen reglas comunes, es decir, una tradición europea susceptible de unificación[47]. Por lo tanto, no es posible aspirar a una evolución orgánica de las tradiciones existentes. La tesis de Franco Ferrari[48], que sostiene lo contrario, se funda en la *praesumptio similitudinis*[49]*:* según la tesis dominante, es cierto que en Europa el asunto se regula mediante sistemas muy diferentes, pero las diferencias estarían no tanto en las soluciones concretas sino en la construcción técnico-jurídica[50]. Pero la construcción técnico-jurídica es justamente el factor crucial de la transferencia de la propiedad en la compraventa. Recurriendo a una metáfora visual, la transferencia de la propiedad es similar a la pieza clave del arco de una bóveda: su forma debe responder a la arquitectura de la bóveda en su totalidad, y si la clave del arco no es la adecuada, falla la estática de toda la construcción.

En la cuestión de la transferencia de la propiedad, que parece tener relevancia meramente teórica, se expresa la especificidad de las distintas codificaciones: el asunto no sorprende, desde que el Derecho consiste justamente, como decía Ulpiano, "en adquirir, en conservar o en disminuir" cosas[51]. Entonces, respecto al asunto específico del traspaso de la propiedad en la compraventa, nos encontramos con un problema en que la teoría adquiere relevancia en el plano práctico porque es expresión de estructuras fundamentales que se contraponen: la piedra clave propia del Derecho francés no armoniza con en el Derecho alemán y viceversa, aunque ambas tengan la misma función práctica y sean, por tanto, muy similares vistas de lejos.

Para resolver este problema, es, entonces, pertinente elaborar un método diferente al propuesto por Ernst Rabel. Fieles a una enseñanza fundamental de la Escuela Histórica de Derecho (*Historische Rechtsschule*), es preciso partir, en una primera fase, de la premisa que en el Derecho se pueden distinguir los asuntos de naturaleza científica de los de naturaleza política[52] y que los problemas relativos a la transferencia de la propiedad en la compraventa son, sobre todo, de naturaleza científica: para mantener nuestra imagen, se trata de calcular la forma adecuada de la clave del arco sobre la base de la arquitectura del resto de la codificación. Entonces, si delante de nosotros tenemos un *problema científico* -y no un *problema político*- se exige resolverlos con *métodos científicos.*

El significado de 'científico' puede ser ilustrado recurriendo a su contrario: se podría decir que el principio del consensualismo privilegia a los acreedores del comprador, en cuanto hace que la propiedad pase a este lo antes posible; el Derecho alemán y el austríaco privilegiarían, por el contrario, a los acreedores del vendedor, porque le entregarían a él la elección de transferir la propiedad y así también la posibilidad de postergar el traspaso de la propiedad[53]. Teniendo esta consideración a la vista, los redactores del DCFR fueron en búsqueda de las razones por las que se debería privilegiar específicamente a los acreedores del comprador o del vendedor. De este modo, las normas de transferencia de la propiedad de los bienes muebles debería servir para proteger los intereses merecedores de tutela[54]. Sin embargo, es imposible encontrar argumentos de ese tipo, porque los intereses del vendedor y del comprador, para usar la expresión de Philipp Heck "se anulan mutuamente"[55]. Y lo hacen porque el contrato de compraventa es un *bonae fidei iudicium*[56]*,* es decir, un negocio en el que reina la medida del *aequitas*[57]*.* Según este principio, es pertinente distribuir las ventajas y desventajas de modo de establecer un resultado equilibrado entre las partes[58], el que no se podría conseguir si se privilegiara una de las partes por sobre la otra. Por lo tanto, no se debe favorecer a ninguna de las partes. Pero no solo la compraventa que se sustrae de tales favoritismos sino que los favoritismos mismos son sospechosos desde el punto de vista científico, porque, en realidad, se trata de juicios de valor[59]. Y a un juicio de valor se puede adherir o no. No existe, todavía, un método científico generalmente reconocido con el que se pueda convencer a otros que deban formular un mismo juicio de valor[60].

Así las cosas, veamos qué posibilidades existen para darle a la transferencia de la propiedad en la compraventa una solución que no se base en un juicio de valor y que sea, por tanto, científica.

3. Unificación jurídica de tradiciones diversas

a) Las "cuatro causas" aristotélico-tomistas como método para individualizar la norma

La metodología de la ciencia jurídica sirve, no tanto para hacer leyes, sino, más bien, para interpretarlas[61]. En lo que nos interesa, se puede aplicar el método de interpretación de las leyes según el tenor literal, la historia, la sistemática y su sentido y finalidad[62]: la interpretación misma es una forma de legislar[63] y, además, el procedimiento hermenéutico no es más que una aplicación de las cuatro causas aristotélicas de juicio (gr. *aitia* = lat. *causae)* al problema de la interpretación. La doctrina dominante no considera este origen porque se limita a explorar la historia de la interpretación solo a partir de Friedrich Carl von Savigny[64]. Según Aristóteles[65], solo podemos conocer una cosa si conocemos sus *causae,* o sea, cuando sabemos por qué está hecha así como es[66]. Al respecto, se debe distinguir entre:

> - *Causa materialis* ¿de qué está hecha la cosa? Por ejemplo[67], de bronce. Esto corresponde al tenor literal de la norma.
>
> - *Causa formalis:* ¿cómo aparece la cosa, cómo se inserta en el ambiente que la rodea? Por ejemplo, la forma de una estatua, la postura de los brazos y de las piernas, etc. Esto corresponde al contexto sistemático de la norma.
>
> - *Causa efficient* ¿quién o qué ha hecho la cosa? Praxíteles, por ejemplo. Esto corresponde a la interpretación histórica.
>
> - *Causa finalis* ¿Para qué fue hecha la cosa, cuál es su función o finalidad? ¿La estatua está destinada a un templo o a una villa? Esto corresponde a la interpretación teleológica.

A través de las reflexiones de Tomás de Aquino[68], las cuatro causas se convirtieron en uno de los fundamentos de la filosofía occidental e hicieron su entrada en la ciencia jurídica, probablemente a través de la teología y escolástica española tardía[69]. Son un instrumento universal de conocimiento, perfeccionado dentro la teoría moderna de argumentación jurídica[70], y que en nuestro caso se aplicará a la legislación.

b) La primacía de los argumentos teleológico-sistemáticos

De *lege ferenda* los argumentos basados en el tenor literal solo tienen importancia ahí, donde, desde las partes ya vigentes de una codificación, se extraen conclusiones válidas para las aún ignoradas. Así, Lars van Vliet, en su análisis sobre la transferencia de la propiedad, extrae del término *'effective transfer* al que se refieren los materiales que acompañan el DCFR[71] que los redactores tal vez habrían partido de la base que existe un acuerdo real, en cuanto un transfer, entendido en el sentido puramente factual, podría tener lugar o no, pero no podría ser eficaz o ineficaz[72].

Como ya hemos señalado, lamentablemente no existe un régimen de transferencia de la propiedad en la compraventa que se haya desarrollado históricamente de manera orgánica, pero esto no impide recurrir a argumentos históricos en determinados contextos teleológico-sistemáticos. Junto a la estrategia conservadora, enfocada a legitimar el presente mirando al pasado, siempre ha existido el intento de revivir un pasado ya muerto[73]. La única forma de hacer esto sería acudiendo al Derecho Romano clásico[74]. Solo que, incluso, si se estuviera dispuesto a ello, no se escaparía del problema de la diversidad de sistemas de transferencia de la propiedad. En relación con este tema en particular, las fuentes del Derecho Romano son tan contradictorias y llenas de lagunas[75] que los ordenamientos jurídicos europeos desarrollaron distintos sistemas de transferencia de propiedad, que se contraponen unos a otros, partiendo precisamente desde esas mismas fuentes[76]. En consecuencia, ni en la ciencia romanística hay acuerdo sobre cuál es el derecho romano clásico en esta materia[77], y nuestra mirada sobre las fuentes romanas está marcada por una precomprensión[78] que tiene su origen en nuestro propio ordenamiento nacional, el que, a su vez, es, irónicamente, una derivación del Derecho Romano.

No se debe confundir con la teleología los argumentos basados en los intereses, que antes calificamos como inservibles para nuestros propósitos. Es especialmente relevante para el método teleológico el principio de la estricta igualdad entre las partes, que emerge de la naturaleza misma de la compraventa como negocio de intercambio. De esta igualdad se desprende la prohibición de tratamientos preferenciales, y de esta deriva también la conclusión, que se ilustrará más adelante, según la cual la propiedad debe transferirse junto con el riesgo. La transferencia del riesgo, a su vez, tiene consecuencias para la impugnación del contrato de compraventa por error: cuanto más amplios sean los efectos jurídicos del contrato de compraventa, es decir, cuanto más "francés" sea el contrato, más estable deberá ser, y viceversa.

Causa formalis: cuando se habla de "eficiencia sistemática" se alude, antes que todo, al hecho de que una determinada regla es aplicable al mayor número posible de casos y, por lo tanto, necesita el menor número de excepciones. Entonces, es una cuestión de economía y de fácil manejo de la ley[79]. Uno de los argumentos clásicos[80] en contra del principio del consensualismo francés, y que también ha encontrado apoyo entre los redactores del DCFR[81], afirma que este principio necesita una adecuación para el caso de cosas genéricas o de cosas aún por fabricar[82]. Frente a este argumento cabe preguntarse si acaso los otros sistemas no requieren ajustes ni excepciones. Al parecer, estamos tan acostumbrados a las excepciones de nuestros propios sistemas que apenas las percibimos como tales -basta pensar en el *constituto posesorio,* que se opone de manera radical al principio de la *traditio*[83]*.* Sin embargo, la eficiencia sistemática es naturalmente un ideal al que vale la pena aspirar. Y la solución que se encuentra en el DCFR también está (como se mostrará infra, sub III. 1) vinculada a este ideal, en la medida que disuelve la contradicción entre el principio de la *traditio* y el *constituto posesorio.*

No menos importante es la consecuencia sistemática. En efecto, las conclusiones que se extraen del sistema no son juicios de valor, como la preferencia que se da a determinados intereses, sino que razonamientos verificables, como aquel que, desde los dos lados de un triángulo, y del ángulo que forman, calcula, por deducción, los ángulos restantes, para usar el ejemplo de Friedrich Carl von Savigny[84]. La razón de la fuerza persuasiva de estas conclusiones radica en que se pueden verificar según el criterio de la justicia sistemática que, a su vez, se define por los principios de unidad y de orden[85]. Sin embargo, los argumentos de consecuencia sistemática solo son útiles cuando se aceptan como dados aquellos elementos del sistema desde los que se infieren conclusiones sobre los demás. Si se aplica este procedimiento a la transferencia de la propiedad, se debe suponer que su ese aspecto real constituye la piedra clave y no los cimientos de una codificación del derecho de compraventa. Esta suposición es fundada: el traspaso de propiedad de la cosa vendida, cualquiera sea el modo en que se realice, sirve solo para dar ejecución al contrato que está en la base[86], pero, por cierto, no representa una razón jurídicamente fundada para retener la cosa. En caso de que el negocio causal sea ineficaz, esto se manifiesta en la permanencia de la cosa en propiedad del vendedor o en el reconocimiento de una pretensión restitutoria, según el sistema en el que uno se encuentre[87]. El derecho de bienes es el ejecutor de las decisiones tomadas a través de contratos de compraventa (y, en general, del Derecho de Obligaciones), pero en la ejecución de estas decisiones el Derecho de Bienes tiene una competencia muy limitada, sobre todo porque le está vedado imponer sus propios juicios de valor: lo opuesto no sería conciliable con la autonomía privada. Por lo tanto, la cuestión sobre la atribución de la propiedad está en una relación de dependencia teleológica respecto al contrato de compraventa de lo que ulteriormente se deduce que las reglas sobre el traspaso de la propiedad no son correctas o falsas *a priori*[88], sino que solo *a posteriori,* es decir, dentro de un sistema dado y preestablecido[89].

Por lo tanto, en el capítulo siguiente (II) se partirá de las decisiones básicas del DCFR y del CESL para obtener, por vía sistemático-teleológica, las reglas precisas para la transferencia de la propiedad. En el capítulo subsiguiente (III) , los resultados alcanzados serán comparados con la solución adoptada por el DCFR para verificar la coherencia sistemática. Luego este resultado será confrontado con el CESL.

II. La determinación de las reglas correctas para la transferencia de la propiedad en la compraventa

1. La necesidad de un acuerdo real de transferencia (dinglicher Vertrag)

a) Code civil y BGB:

Acto jurídico y relación jurídica

Al comienzo de la Edad Moderna, el Derecho Natural era la escuela dominante en el pensamiento jurídico europeo y tuvo una notable influencia en el *Code Civil,* de manera que también representó un papel decisivo en la formación del sistema del consensualismo[90]. Según Hugo Grocio, el más influyente pensador iusnaturalista, "contrato" significa que se ofrece una *particula libertatis* y se enajena al adquiriente[91]. Ahora, si el contrato de compraventa, al igual que los otros contratos, tiene por su misma esencia la enajenación, no es necesario convertir, adicionalmente, la entrega de la cosa un presupuesto de la transferencia de la propiedad[92]. Si se considera, además, que el *constituto posesorio* equivale a una transferencia consensual de la propiedad, debe eliminarse el requisito de la entrega -y es exactamente esta la conclusión a la que llegó también Hugo Grocio[93].

Por el contrario, la teoría del contrato de Friedrich C. von Savigny, que tuvo una influencia decisiva en el BGB, se funda en la formación de una "relación jurídica" entre las partes. "Contrato" no significa una enajenación de libertad[94], sino que un vínculo hacia algo nuevo[95]. Por lo tanto, el contrato transforma acciones,

> "que hasta ese momento debían entenderse como sucesos futuros casuales e inciertos, en sucesos necesarios y ciertos"[96].

De esto deduce Friederich C. von Savigny que la entrega de una cosa con el objeto de transferir el dominio debe ser en sí misma un acuerdo -como decimos hoy- real (*dinglicher Vertrag*)[97]*.*

Por un lado, tenemos una opinión según la cual el contrato mismo de compraventa tiene la naturaleza de enajenación y, por otro, aquella que sostiene que el contrato de compraventa solo crea una relación jurídica, de la que se deriva, como consecuencia posible, pero no necesaria, la transferencia de la propiedad[98]. Se podría decir que el Derecho francés comprende el contrato de compraventa como "acto jurídico" (*Rechtsakt*), mientras que el Derecho alemán lo considera una "relación jurídica" (*Rechtsverhältnis*), en el sentido de Werner Flume[99].

Esto se puede confirmar comparando las cuatro normas cruciales: el art. 711 del *Cc* establece:

> "La propiedad de los bienes se adquiere y se transfiere... por el efecto de las obligaciones"[100].

Por el contrario, el § 241 del *BGB* consagra que:

> "por fuerza de la relación jurídica el acreedor tiene el derecho de exigir del deudor una prestación"[101].

Respecto a la compraventa, el art. 1583 del *CC* dispone:

> "Ella [la compraventa] es perfecta entre las partes, y la propiedad es adquirida de derecho por el comprador respecto al vendedor, desde que se ha convenido en la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido aún entregada ni el precio pagado"[102].

Completamente distinta es la formulación del § 433, inc. 1, frase 1 del BGB:

> "con el contrato de compraventa el vendedor de una cosa se obliga a entregar la cosa al comprador y a procurarle la propiedad de la cosa"[103].

Es evidente que la teoría francesa del contrato no permite la elaboración de un acuerdo real en sí mismo y que, a la inversa, la elaboración de un acuerdo real en sí mismo es la consecuencia obvia de la teoría del contrato del *BGB*[104]*.*

¿Cuál de estas dos teorías del contrato es más cercana, entonces, al DCFR? El art. II.-1:101(1) del CFR señala:

> "Un contrato es un acuerdo que está destinado a crear una relación legal vinculante o a tener otro efecto legal"[105].

Esta definición suena como una evidente traducción de la definición de contrato de Friederich C. von Savigny[106]. Una impresión que se