

Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua

UNAN - LEÓN



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

MONOGRAFIA:
PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

“EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ALGUNAS DE SUS CLAUSULAS”

AUTORES:

BR. HENRY GEOVANNY BRENES VELÁSQUEZ.

BR. OLGA MERCEDES ESQUIVEL LÓPEZ.

BR. MARÍA OFELIA FLORES DIMAS.

TUTOR:

Dr. Luis Mayorga Sirera.

Abogado y Notario.

León, Julio del 2005.



INDICE

| | |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN. | 1 |
| I: EL CONTRATO DE COMPRA VENTA. | 2 |
| 1.1- ORIGEN DE LA COMPRA VENTA. | 2 |
| 1.2- ALGUNAS DEFINICIONES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA | 2 |
| 1.3 CARACTERÍSTICAS: | 4 |
| 1.3.1- ES UN CONTRATO CONSENSUAL | 5 |
| 1.3.2- ES UN CONTRATO BILATERAL | 5 |
| 1.3.3- ES UN CONTRATO ONEROSO..... | 6 |
| 1.3.4- ES UN CONTRATO CONMUTATIVO | 6 |
| 1.3.5- ES UN CONTRATO PRINCIPAL | 6 |
| 1.3.6- ES UN CONTRATO DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA..... | 6 |
| 1.3.7- LA COMPRA VENTA TRASMITE EL DOMINIO | 7 |
| 1.4- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS | 7 |
| 1.4.1- ELEMENTOS PERSONALES | 7 |
| 1.4.2- ELEMENTOS REALES | 7 |
| 1.4.3- ELEMENTOS FORMALES..... | 7 |
| 1.5- CLASES DE CONTRATOS | 8 |
| 1.5.1- COMPRA VENTA CIVIL | 8 |
| 1.5.2- COMPRA VENTA MERCANTIL | 8 |
| 1.6- REQUISITOS DE LA COMPRA VENTA | 9 |
| 1.6.1- CONSENTIMIENTO..... | 9 |
| 1.6.2- CAPACIDAD..... | 11 |
| 1.6.3- OBJETO | 12 |
| 1.7- VENTA DE COSA AJENA | 15 |
| 1.7.1- REIVINDICACIÓN DE LA COSA POR SU DUEÑO..... | 15 |
| 1.7.2- EFECTOS DE LA VENTA DE COSA AJENA | 16 |
| 1.7.3- CONVALIDACION DE LA VENTA DE COSA AJENA | 16 |
| 1.7.4- TEORIAS QUE FUNDAMENTAN ESTA NULIDAD | 16 |
| 1.8- VENTA DE COSA FUTURA Y VENTA DE ESPERANZA..... | 17 |
| 1.8.1- TRES CASOS DE VENTA ALEATORIA ESTABLECIDO | |



| | |
|--|-----------|
| EN EL ARTO. 2571C | 18 |
| II: SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON | |
| OTRAS FIGURAS JURÍDICAS | 20 |
| 2.1- COMPRA VENTA Y PERMUTA | 20 |
| 2.2- COMPRA VENTA Y CESIÓN DE CREDITOS | 20 |
| 2.3- COMPRAVENTA Y LOCACIÓN DE COSAS | 20 |
| 2.4- COMPRA VENTA Y LICITACIÓN | 22 |
| 2.5-COMPRA VENTA Y DONACIÓN CON CARGO | 22 |
| 2.6- EL PRECIO | 22 |
| 2.6.1- CONCEPTO | 22 |
| 2.6.2- REQUISITOS | 23 |
| 2.7- LAS ARRAS | 24 |
| 2.7.1- ANTECEDENTES HISTORICOS..... | 24 |
| 2.7.2- DEFINICION | 26 |
| 2.7.3- CARACTERÍSTICAS DE LAS ARRAS | 27 |
| 2.8- EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA..... | 28 |
| 2.8.1- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR | 28 |
| 2.8.2- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR..... | 42 |
| III: ALGUNAS DE LAS CLAUSULAS DEL | |
| CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LO CIVIL Y MERCANTIL | 46 |
| 3.1- CLAUSULAS CIVILES | 46 |
| 3.1.1- COMPRAVENTA CONDICIONAL | 46 |
| 3.1.2- CLAUSULA DE NO ENAJENAR | 49 |
| 3.1.3- VENTA A SATISFACCIÓN DEL COMPRADOR..... | 51 |
| 3.1.4- VENTA CON CLAUSULA DE ARREPENTIMIENTO | 52 |
| 3.1.5- VENTA CON PACTO COMISORIO..... | 54 |
| 3.1.6- VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA | 57 |
| 3.1.7- VENTA CON PACTO DE MEJOR COMPRADOR | 60 |
| 3.1.8- PACTO DE RETROVENTA | 63 |
| 3.1.9- PACTO DE REVENTA..... | 73 |
| 3.1.10- VENTA CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO..... | 74 |



| | |
|---|-----------|
| 3.2- CLAUSULAS MERCANTILES | 76 |
| 3.2.1- COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS O CALIDADES CONOCIDOS EN EL COMERCIO | 76 |
| 3.2.2- COMPRAVENTA A PRUEBA O ENSAYO Y AL GUSTO DEL COMPRADOR..... | 77 |
| 3.2.3- COMPRAVENTA DE COSAS QUE SE PESAN CUENTAN Y MIDEN | 79 |
| 3.2.4- COMPRAVENTA CONTRA DOCUMENTOS | 80 |
| 3.2.5- COMPRAVENTA BURSATILES | 81 |
| 3.2.6- VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES | 83 |
| 3.2.7- CONTRATO DE SUMINISTRO | 84 |
| 3.2.8- COMPRAVENTA CIF Y FOB | 85 |
| | |
| CONCLUSIONES | 88 |
| | |
| RECOMENDACIONES..... | 90 |
| | |
| BIBLIOGRAFIA | 92 |
| | |
| ANEXOS | 95 |



AGRADECIMIENTO

A DIOS, nuestro padre celestial, que nos ha dado fortaleza y sabiduría para concluir con éxitos una meta más en nuestras vidas, regalándonos la capacidad suficiente para vencer los obstáculos que se nos presentaron durante nuestra formación profesional.

A NUESTROS PADRES, quienes con esfuerzos han luchado para formarnos como persona en cada momento de nuestras vidas.

A NUESTROS MAESTROS, quienes con regaños y consejos nos apoyaron durante todo el transcurso de nuestros estudios y en especial a nuestro tutor **LUIS MAYORGA SIRERA**, quien con paciencia y cariño nos apoyo hasta el final.



DEDICATORIA

Dedico este humilde trabajo a **Dios** por haberme dado la oportunidad de existir, a mi **madre** por su sacrificio de lavar, planchar y limpiar pisos para mantener mis gastos en esta universidad, a los **maestros** de esta prestigiosa facultad y en especial al pueblo de nicaragua que con sus impuestos hace posible que muchos pobres lleguemos a ser profesionales.

HENRY BRENES.



DEDICATORIA

A DIOS por permitirme la vida y ser quien guíe mis pasos.

A mis Padres **Gilberto Esquivel y Lucía López**, por haberme brindado todo su apoyo y confianza.

A mí Esposo **Armando José Caballero**, quien me ha apoyado con esfuerzo y sacrificio hasta el final de mis estudios y que con sus consejos me impulsa a ser cada día mejor.

A mis Hijas **Maria Asunción y Maria Belén Caballero Esquivel**, quienes son la fuente de mí inspiración y me impulsan a seguir siempre adelante.

OLGA M. ESQUIVEL LOPEZ.



DEDICATORIA

A DIOS por regalarme el aliento de la vida ya que sin el no soy nada.

A mis Padres **HÉCTOR FLORES Y MIGDALIA DIMAS**, quienes me dieron su amor y comprensión y sobre todo lucharon para que llegara a culminar mis estudios profesionales.

A mí Esposo **CHRISTIAM JOSÉ BERRÍOS MAIRENA**, quien ha estado a mi lado dándome su apoyo incondicional.

A mí Sobrinito **ISAAC**, por darme la alegría de vencer cada reto que se me presenta.

MARÍA OFELIA FLORES DIMAS.



INTRODUCCIÓN

El Contrato de **Compraventa**, cuyo estudio emprendemos tiene diversas denominaciones en la legislación universal. Es el más importante y frecuente en todo negocio jurídico, ya que constituye la fuente de todas las Obligaciones.

Desde la antigüedad el Contrato de Compraventa tuvo su origen y evolución en los primitivos cambios o trueques, permutas, pues los hombres desde un inicio negociaban entre si, cambiándose una cosa por otra, por ejemplo en MESOPOTAMIA, CHINA GRECIA ROMA etc. Siendo estos lugares donde comienza a sustituirse el intercambio de cosa por cosa (trueque), por el cambio de cosa por dinero (compra venta).

Esto significa que el Contrato de Compraventa en la actualidad es el principal motor económico en el mundo. Donde apreciaremos su trascendencia jurídica económica y social en la realidad, aplicando las nociones generales de los caracteres del contrato.

Nosotros al hablar del Contrato de Compraventa como la fuente de las Obligaciones nos referimos indudablemente a los efectos más generales que dicho contrato puede producir, generando Obligaciones reciprocas con sus respectivas consecuencias jurídicas, tanto para el vendedor como para el comprador.

El Contrato de Compraventa es el Contrato mas amplio de todos los Contratos y como consecuencia se le pueden agregar un sin números de cláusulas que la conforman, basados en el principio de la autonomía de la voluntad, cuyas limitaciones están sujetas a la ley, la moral y las buenas costumbres, por lo cual estudiaremos dichas cláusulas tanto en lo civil como mercantil por considerarlas importantes en nuestro trabajo.

Es preciso indicar que en nuestro trabajo hay señalamientos de algunos tratadistas del derecho, sin faltar nuestro código civil y de comercio en esta materia de Compraventa. Utilizando el método teórico práctico para que el lector (alumno), sea capaz de apreciar, distinguir, aplicar y conocer todo lo relacionado con el contrato de compraventa.



I. EL CONTRATO DE COMPRA VENTA

1.1- ORIGEN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La **Compraventa** encuentra su origen, en el primitivo trueque o cambio directo de una cosa por otra, mientras no se conocía la moneda, fue el único medio del cual los hombres se sirvieron para suplir sus necesidades.

La Compraventa en la actualidad es el principal motor del mundo económico.

Desde el punto de vista económico, el contrato es uno de los pilares del capitalismo, pues posibilita la adquisición de bienes, lo cual incrementa los patrimonios. Desempeña una función de intercambio, donde el dinero cumple el objetivo de ser medida de valor.

Desde la perspectiva social, su importancia consiste en difundir la propiedad entre la mayoría de la población. Posibilita tanto el crecimiento individual como el comunitario.

El aspecto jurídico de este contrato se advierte de inmediato, pues el legislador le asignó un lugar superior en la escala estimativa.

1.2- ALGUNAS DEFINICIONES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Expresamos la palabra Contrato en dos sentidos, uno amplio y otro estricto:

SENTIDO AMPLIO: Significa negocio jurídico bilateral o (plurilateral), que consiste esencialmente en el acuerdo de voluntades de las partes que la celebran, aunque hay Contratos que no solo constan del acuerdo de voluntades sino también de otros elementos como por ejemplo: la entrega de una cosa; en la que jurídicamente se derivan efectos jurídicos.

En tal sentido el término Contrato es sinónimo de convenir o convención jurídica.



SENTIDO ESTRICTO: Se reduce al campo del Derecho de Obligación, significando un acuerdo de voluntades entre dos ó mas personas por lo que se crean o modifican y extinguen Obligaciones.

Veamos algunas definiciones del Contrato de Compraventa, según algunos tratadistas lo definen así:

Para Colin Ambrosio: El Contrato de Compraventa “ es el Contrato por medio del cual una persona, llamada vendedor trasmite a otra, que se llama comprador, y le garantiza la propiedad de una cosa o de un modo mas general, de un Derecho cualquiera a cambio de un precio en metálico que el comprador se Obliga a entregarle⁽¹⁾”.

Según Robert Pothier: El Contrato de Compraventa, “es el acto por el cual uno de los contratantes, que es el vendedor, se Obliga con el otro al hacerle adquirir libremente a título de propietario una cosa por cierto precio, consistente en dinero que el otro contratante, que es el comprador, se Obliga a pagarle recíprocamente.

Para el Tratadista Manuel Albaladejo: La Compraventa, “es un contrato por el cual una parte (vendedor) se Obliga a transmitir una cosa o Derecho a otra (comprador), a cambio de que este se Obligue a pagarle una suma de dinero llamado precio⁽²⁾”.

DEFINICIONES

El código civil español en su arto. 1445C, define la Compraventa como aquel por el que “uno de los contratantes se Obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”

(1) Colin Ambrosio y H. Capitán, Curso Elemental de Derecho Civil. Pág. 1

(2) Albaladejo, Manual. Tratado de Derecho Civil. Volumen II. Pág. 9 – 10.



El código civil de Argentina define en el arto. 1323 c, “habrá Compraventa cuando una de las partes se Obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y esta se Obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.”

El código civil de México en el arto. 1353c, lo define como “un Contrato por el cual una persona llamada vendedor, se Obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que este que es el comprador, se Obliga a pagar a aquella su valor en dinero ⁽³⁾”.

El código civil de Colombia en su arto. 1849c, define la Compraventa “el Contrato en que una de las partes se Obliga a dar una cosa y la otra a pagarle en dinero. Aquella se dice vender y este comprar. El dinero que da el comprador por la cosa vendida se llama precio ⁽⁴⁾”.

El Contrato de Compraventa no es traslativo de dominio, sino generador de la Obligación de dar una cosa. En nuestro sistema si lo es.

Nuestro código civil en su arto. 2530c, lo define: “La Compraventa es un Contrato por el cual una de las partes transfiere el dominio de cosas determinadas por un precio cierto ⁽⁵⁾”.

1.3- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Según nuestra legislación el contrato de compraventa reúne las siguientes características:

(3) Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. Pág. 180.

(4) Código Civil Colombiano. Editorial Voluntad. Bogotá. Pág. 526, 1962.

(5) Código Civil de Nicaragua.



1.3.1- ES UN CONTRATO CONSENSUAL:

Se perfecciona por el mero consentimiento, sin necesidad que la cosa ni el precio sean entregados como lo consagra nuestro código civil en el arto. 2540c.

El arto 2534c, establece que la Compraventa de inmueble se otorgara en escritura publica, pero esto no es un requisito esencial para su perfeccionamiento; ya que si no se celebros en escritura publica, el Contrato tiene existencia por lo que las partes pueden compelerse para su otorgamiento y proceder a la inscripción ⁽⁶⁾.

Desde el instante en que hay consentimiento y las partes se Obligan queda perfecto el Contrato siempre y cuando sea conforme a la buena fe, al uso y la ley. La perfección viene a significar el nacimiento del Contrato como vinculo Obligacional.

1.3.2- ES UN CONTRATO BILATERAL:

Se Obliga tanto al vendedor como al comprador. El primero se Obliga a entregar la cosa vendida y responder al saneamiento por evicción. En cambio el segundo se Obliga a pagar el precio lo mismo que recibir el objeto comprado. Esto viene a reafirmar los distintos conceptos de tratadistas donde todos coinciden en la bilateralidad del Contrato de Compraventa, donde los contratantes se comprometen u Obligan a entregar recíprocamente uno por dinero y otro por cosa y Derecho⁽⁷⁾.

La Obligación de una de las partes es la Obligación de la otra.

(6) Escobar Fornos, Iván. Contrato I. Pág. 4

(7) Manresa y Navarro, José María. Comentario al Código Civil Español. Tomo X. Pág. 8.



1.3.3- ES UN CONTRATO ONEROSO:

Porque hay un intercambio de prestaciones, la cosa a cambio del precio por la que ambas partes tienen utilidades, sufren un sacrificio, un gravamen. El vendedor se desprende de la cosa y el comprador del precio.

1.3.4- ES UN CONTRATO CONMUTATIVO:

Generalmente porque las partes pueden prever al celebrarse el Contrato el sacrificio equivalente a sus prestaciones, lo mismo que sus ventajas. Sin embargo puede ser aleatorio como sucede en las ventas de cosas futuras cuando el comprador asume el riesgo de que no llegaren a existir en todo o en parte arto. 2571c⁽⁸⁾.

1.3.5- ES UN CONTRATO PRINCIPAL:

Es principal porque subsiste por si solo y no necesita de otro para poder subsistir, como sucede con la hipoteca y fianza. Es un Contrato independiente y no subordinado a ningún otro.

1.3.6- ES UN CONTRATO DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA:

Porque al celebrarse el Contrato instantáneamente el comprador se convierte en propietario, a quien pasan los riesgos, mientras que el vendedor se constituye en acreedor del precio total, aunque convenga recibirlo en cuotas o plazos.

El Mexicano **Rafael Rojina Villegas**, dice refiriéndose a la clasificación de Compraventa instantánea que puede realizar las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado; y es de tracto sucesivo cuando puede pagar el precio en abonos o cuotas⁽⁹⁾.

(8) Escobar Fornos, Iván. Contrato I. Pág. 5.

(9) Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos. Pág. 92.



Ejemplo de Contrato de Ejecución Sucesiva: el de Suministro.

1.3.7- ES UN CONTRATO QUE TRASMITE EL DOMINIO:

La Compraventa produce la trasmisión del dominio de la cosa vendida junto con los riesgos. La transfiere al comprador por lo que es el Contrato el que efectúa la transferencia de la propiedad y la trascrición (en el registro) no constituye sino un medio que la ley da al comprador para oponer su dominio a los terceros, por cuyo favor se ha establecido únicamente la inscripción del registro publico (artos. 3937 y 3948c.).

1.4- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA COMPRAVENTA.

1.4.1- ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos personales de este Contrato son dos: Comprador y Vendedor.

1.4.2- ELEMENTOS REALES.

Son elementos reales de este Contrato la cosa y el precio.

Pueden ser Objeto de Contrato todas las cosas que no estén fuera del Comercio de los hombres.

Pueden ser compradas o vendidas las cosas corporales como las incorporales y Derechos: no pueden ser vendidas las cosas inapropiables, los Derechos intransmisibles como el uso y la habitación, animales contagiosos, cosas nocivas a la salud etc.

El precio funciona como contraprestación a la entrega de la cosa. El precio delimita la naturaleza institucional del negocio. Los requisitos del precio son: Veracidad, Determinación y Pecuniaridad.



1.4.3- ELEMENTOS FORMALES.

La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será Obligatorio para ambos, si hubiesen convenido en la cosa objeto del Contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.

1.5- CLASES DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Este Contrato de Compraventa es el más usual y en los tiempos modernos se presenta de forma masiva.

La Compraventa puede ser Civil y Mercantil.

El art. 341cc, expresa: serán Mercantiles las Compraventas a las que este código da tal carácter y todas las que se hagan de bienes muebles con el objeto directo y preferente de traficar, esto, es de revenderlos, o alquilar su uso.

El art. 111 literal i) del código de Comercio dice que la Venta de Inmueble queda sujeta al código Civil.

Esta distinción es importante para determinar la ley reguladora del Contrato; a saber:

- Según el código Civil la venta Civil puede recaer sobre bienes Muebles o Inmueble.
- De acuerdo al art. 2568c, no se puede vender la cosa ajena bajo pena de nulidad; a diferencia del art. 342cc, que expresa que la venta de cosa ajena es valida y, como consecuencia, vincula a las partes⁽¹⁰⁾.

(10) Escobar Fornos, Iván. Contrato I. Pág. 6.



1.6- REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA.

La Compraventa sigue siendo uno de los Contratos más importantes y amplios que deben de tener todos los requisitos generales de los Contratos como lo son: Consentimiento y objeto; que contempla nuestro código Civil. En otras legislaciones como la Argentina son también requisitos la Capacidad y la Causa.

El Doctor **Iván Escobar Fornos** dice en su comentario de los requisitos del contrato de Compraventa, el precio y la cosa vendida forman parte del objeto del Contrato de Compraventa, pero en este Contrato se adquieren ciertas características muy especiales. De aquí se expresa que son elementos esenciales de la Compraventa; por cuanto la doctrina los califica como elementos especiales.

Si falta el precio o la cosa no hay venta. Si falta el precio, por ejemplo: no hay venta, pero puede convertirse en donación si se han llenado los requisitos de esta.

En el arto. 2533c, establece que el Contrato no será juzgado como de Compraventa, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le faltare un requisito esencial ⁽¹¹⁾.

1.6.1- CONSENTIMIENTO

El Consentimiento es un requisito esencial de todo Contrato, y como consecuencia, de la Compraventa.

El consentimiento debe recaer sobre:

La cosa comprada: no existe Contrato válido si Juan cree vender el Inmueble X y Pedro entiende comprar el Inmueble Y, Juan cree vender un automóvil Datsun y Pedro cree adquirir un Jeep Toyota.

(11) Idem. Pág. 6.



El precio: no existe Contrato valido si Juan cree vender el Inmueble X por cien mil córdobas y Pedro cree adquirirlo por diez mil córdobas.

1. **Sobre la naturaleza del Contrato:** no habrá venta ni arrendamiento si Juan cree vender a plazo el Inmueble X y Pedro recibirlo en arriendo.

La venta, como Contrato que es, se forma por el consentimiento libre del vendedor y del comprador. Sin embargo el arto. 2531c, establece que en algunos casos la persona se ve compelida a vender. Las ventas forzadas no son consideradas como buenas ventas, por cuanto falta el consentimiento libre del vendedor. Pero existe un sector doctrinal que estima que no hay ausencia de consentimiento, ya que este se ha dado por adelantado en el instrumento de donde emana la Obligación del deudor, o al adquirir el Inmueble objeto de la expropiación ⁽¹²⁾.

Según el citado artículo nadie puede ser Obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo la cual tiene lugar en los casos siguientes ⁽¹³⁾:

1. Cuando por una convención o por un testamento se imponga al propietario la Obligación de vender una cosa a persona determinada.
2. Cuando se decreta la expropiación por causa de utilidad pública.
3. Cuando la cosa no admite cómoda división o su división la hiciere desmerecer, y perteneciere a varios individuos y algunos de ellos exigiere la venta en pública subasta⁽¹⁴⁾ o el partidor de cosas hereditarias acordare dicha venta en los casos determinados por la ley.

(12)Idem. Pág. 7.

(13)Es principio de Derecho que en todo contrato, el consentimiento debe ser la manifestación libre y espontánea de los contratantes, de manera que si fuere el resultado de la violencia o del error aquel puede anularse.

(14) Pública Subasta. Artos. 1291-1383. Letra a. 1441-2653-2702- 3759 c.



4. Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial.
5. Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos, la Obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración.

1.6.2- LA CAPACIDAD.

Todas las personas Capaces para Obligarse pueden celebrar la Compraventa. Pero al vendedor se le exige que además tenga el dominio y libre disposición de las cosas vendidas. Así lo dispone el arto. 2564c.

El arto. 2565c, señala excepciones respecto al comprador:

- La incapacidad para comprar o vender puede ser absoluta o relativa.
- Es absoluta la que concurre en aquellas personas que no pueden Obligarse.
- La incapacidad relativa puede serlo con respecto a ciertas personas o respecto a ciertos bienes.

Incapacidad para Comprar: El arto. 2565c, establece que: No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial por si ni por otra persona:

- El guardador, los bienes de las personas que estén bajo su guarda.
- Los mandatarios, los bienes de cuya administración estuvieren encargados.
- Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.

Con esto la ley ha querido evitar, en cuanto sea posible toda ocasión de fraude, de engaño o de perjuicio. De ahí las prohibiciones del arto. 2565c.



1.6.3- EL OBJETO.

La Compraventa tiene un doble Objeto. La cosa ⁽¹⁵⁾ que debe entregar el vendedor y el precio que debe pagar el comprador.

■ COSAS QUE PUEDEN SER VENDIDAS.

Todas las cosas Muebles e Inmuebles pueden ser vendidas, aun las futuras, siempre que puedan ser Objeto de contrato. El arto. 2566c, dice: que “pueden venderse todas las cosas que pueden ser Objeto de los Contratos aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida ⁽¹⁶⁾.

Se prohíbe vender:

- Las cosas públicas
- La sucesión de una persona viva
- Los bienes presentes o futuras o una parte de ellos.
- Los Derechos de uso, habitación y comodato.
- El Derecho de pedir alimento, etc.

■ REQUISITOS DEL OBJETO ⁽¹⁷⁾.

La Cosa objeto del Contrato de Compraventa, debe reunir los siguientes requisitos. Según el arto. 2473c:

(15) La palabra. Cosa se toma en un sentido más extenso, abrazando todo lo que puede ser parte del patrimonio, cosas corporales o Derecho, susceptible de enajenación y de ser cedidas.

(16) Los anotadores del código dan ejemplos de cosas que no pueden venderse: cosas que no existen, cosas públicas arto. 611 c, sucesión de una persona Viva. Arto. 934-2472. inc. 2. 2734 c.

(17)Ademas de los requisitos, enumerados, autores como Luis María Rezzonico (estudio de los contratos. Tomo 1, señala como primer requisito el que el objeto debe ser corporal, es decir, una cosa. En la actualidad son objeto de venta bienes inmateriales como los Derechos sobre marcas y patentes de invención.



a) POSIBLE:

Esta posibilidad debe ser física y jurídica. Es decir que el Objeto debe estar en el Comercio como lo expresa el arto. 247c. No se puede vender ejemplo: el sol, las calles, el aire.

b) REAL:

Significa que existe la cosa. No será válida la venta de una cosa que dejo de existir al tiempo de celebrarse el Contrato. Será nula por falta de Objeto, ejemplo: Es nula la venta que hace Luis a Mario de la vaca X, si al tiempo de celebrarse el Contrato ya había muerto.

c) DETERMINADO:

Según el arto. 2572C, la cosa es determinada:

“No habra cosa vendida cuando las partes no la determinaren o no establecieren datos para determinarla. La cosa es determinada cuando es cosa cierta, y cuando fuere cosa incierta, si su especie y cantidad hubieren sido determinados ⁽¹⁸⁾”.

- Cuando es una cosa cierta. Ejemplo: el automóvil placa # 3010 chasis 203821, el Inmueble X con tales linderos, medidas, y datos de Inscripción.
- Cuando la cosa se determina en su especie y cantidad, Ejemplo: ocho fanegas de maíz, cuarenta litros de aceite de semilla de algodón.
- Si solo se señala el género, no hay Contrato, por cuanto no se sabe cual es el objeto debido, Ejemplo: te vendo plantas, tampoco hay Contrato cuando se señala la especie sin la cantidad.

(18) Bendaña Guerrero, Guy, Estudio de los Contratos. Pág. 104.



d) PROPIO.

La Cosa Objeto de la Venta debe pertenecer al vendedor, debe ser propia. El arto. 2568c, expresamente prohíbe y declara nula la Venta Civil de cosa ajena, pues si nadie puede transmitir un Derecho que no tiene y por definición legal la Venta transmite el dominio, lógico es consagrar la nulidad de la venta de Cosa ajena.

Por el contrario la venta Comercial de la cosa de otro es válida, obliga al vendedor a adquirirla y entregarla al comprador bajo la pena de la indemnización de daños y perjuicios: así lo expresa el artículo 342cc.

En nuestro Derecho no existe duda de que la nulidad es relativa. El arto. 2568c, dispone que es nula, con nulidad relativa, la venta de cosa ajena.

e) NO DEBE PERTENECER AL COMPRADOR.

La venta de una cosa que pertenece al comprador es nula por falta de causa. El arto. 2574c, establece que:

La compra de cosa propia no vale: el comprador tendrá derecho a que se le restituya lo que hubiera dado por ella.

Los frutos naturales, pendientes al tiempo de la venta, y todos los frutos tanto naturales como civiles que después produzca la cosa, pertenecerán al comprador, a menos que se haya estipulado entregar la cosa al cabo de cierto tiempo o en el evento de cierta condición, en estos casos no pertenecerán los frutos al comprador, sino vencido el plazo o cumplida la condición.

Todo lo antes dicho puede ser modificado por estipulación expresa de los contratantes.



1.7- VENTA DE COSA AJENA.

Según el arto 2568c dispone que: “Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiere vendido cosas ajenas, aunque fuere de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses⁽¹⁹⁾ que le resultaren del contrato, si dicho comprador hubiere ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiere entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena no podrá pedir la restitución del precio.

La nulidad de la venta de cosa ajena, es relativa y por consiguiente queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario.

El arto. 2569c hace referencia a otro caso de venta de cosa ajena, que es la que hace el copropietario de la totalidad de la cosa común dice: la venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aun respecto a la porción del vendedor; pero este debe de satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que resulten de la anulación del contrato.

1.7.1- REIVINDICACION DE LA COSA POR SU DUEÑO.

En caso de venta de cosa ajena, el dueño no puede demandar la nulidad de la venta, por que no ha sido parte en ella, no puede reivindicar la cosa, salvo en los casos siguientes:

- Cuando el comprador adquiere la cosa por prescripción.
- Cuando se adquieren cosas muebles no hurtadas ni robadas por tercero de buena fe, de acuerdo con el arto. 1768c.

(19) Los legisladores del Código de Argentina hacen la observación siguiente: “El daño comprende no solo el perjuicio efectivamente sufrido, sino también la ganancia de que fue privado el damnificado por el acto ilícito y que en éste código se designa por la palabras pérdidas e intereses (Artos. 1103). Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los contratos. Pág. 105.



Cuando el tercero registral la ha adquirido de un heredero o legatario, aunque el testamento por el cual heredo haya sido revocado o declarado nulo.

1.7.2- EFECTOS DE LA VENTA DE COSA AJENA.

En la nulidad de la venta e indemnización de daños y perjuicios al comprador (art. 2568c), la nulidad es relativa. Nuestros legisladores siguieron el criterio de **Mercadi** respecto a que el vendedor de cosa ajena puede demandar la nulidad de la venta y pedir la restitución del precio antes de entregar la cosa, pues de esa manera no se le fuerza a gravar su conducta forzándole a realizar un nuevo acto irregular. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

1.7.3- CONVALIDACION DE LA VENTA DE COSA AJENA.

- Por la ratificación del propietario. En tal caso confiere al comprador los Derechos de tal desde la fecha de la venta ⁽²⁰⁾. (art. 2577c).
- Por la adquisición posterior que hace del objeto vendido el comprador. (art. 2578c).

1.7.4- TEORIAS QUE FUNDAMENTAN ESTA NULIDAD.

La de la rescisión: El vendedor se obliga a convertir en dueño al comprador y no puede cumplir su obligación porque la cosa vendida no le pertenece, por lo que el comprador puede demandar la rescisión de la venta.

La de la falta de causa: No recibiendo el comprador el equivalente de su precio, su obligación carece de causa.

(20) Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los contratos. Pág. 108.



La del error sobre la causa principal: El adquirente comete un error sobre la causa de su obligación de pagar el precio por que cree que su obligación tiene una causa, y esta convenido de que adquiere el dominio.

La del error sobre la cosa: La cosa no tiene la calidad de poder entrar por efecto de la venta en el patrimonio del comprador, porque no pertenece al vendedor; como lo creyó el comprador, sino a otra persona.

1.8- VENTA DE COSA FUTURA Y VENTA DE ESPERANZA.

Según el arto. 2473c, pueden ser objeto de esto las cosas futuras que es regla general de validez del objeto en los contratos.

En sentido amplio, entendemos aquellos bienes de los cuales el vendedor no puede disponer al tiempo de la venta; y en un sentido más estricto, las que no teniendo existencia real en el momento de la celebración del contrato, cabe esperar que puedan tenerla dentro del orden natural de las cosas.

Por tanto se considera, como venta de cosa futura, la de una cosecha de café, cuyas matas están todavía en flor, o la pesca de un barco en un día o de una salida al mar o de los pisos que se construirán en un solar. La doctrina entiende que ambas partes, tanto el vendedor y el comprador conocen o deben conocer, la calidad de cosa futura del objeto de la Compraventa.

En la venta de cosa futura o esperada el Contrato esta sujeto a la condición suspensiva de que llegue a existir, si llega a existir la cosa, se habrá cumplido la condición y el contrato surtirá sus efectos.

Si por el contrario, la cosa no llega a existir, como consecuencia, el comprador no esta obligado a pagar el precio. No existe contrato por falta de objeto.



Si lo vendido no es la cosa esperada, sino la esperanza o suerte de que exista, la venta es de esperanza. En este supuesto existe venta pura y simple, pero es aleatoria, como consecuencia, el comprador debe pagar el precio aunque las cosas no lleguen a existir, ejemplo: la compra por quinientos córdobas que Pedro hace el pescador de los peces que coja en un tiro de red.

1.8.1- TRES CASOS DE VENTA ALEATORIA ESTABLECIDO EN EL ARTO. 2571C ⁽²¹⁾.

a) Cuando sean vendidas cosas futuras tomando el comprador sobre si el riesgo de que no llegaren a existir en su totalidad.

El arto. 2911c, establece que: “Si la venta fuere aleatoria, por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegaren a existir, el vendedor tendrá Derecho a todo el precio, aunque la cosa no llegare a existir, si de su parte no hubiere habido culpa”.

b) Cuando se venden cosas futuras asumiendo el comprador los riesgos de que no lleguen a existir en cualquier cantidad.

El comprador no ha tomado el riesgo de la inexistencia total, sino el riesgo de la inexistencia de una parte; como consecuencia, si se produce la perdida total no habrá venta por falta de objeto y el vendedor debe de restituir el precio si ya lo hubiere recibido.

El arto. 2712c, establece que: “Si la venta fuere aleatoria por haberse vendido cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegaren a existir, en cualquier cantidad, el vendedor tendrá también derecho a todo el precio, aunque la cosa llegare a existir en una cantidad inferior a la expresada, mas si la cosa no llegare a existir, no habrá venta por falta de objeto y el vendedor restituirá el precio si la hubiere recibido”.

(21) Idem. Pág. 111.



c) Cuando se venden cosas existentes, pero sujetos a algún riesgo, tomando este riesgo el comprador.

El arto. 2713c, establece que: “Si fuere aleatoria por haberse vendido cosas existentes, sujeto a algún riesgo, tomando el comprador ese riesgo, el vendedor tendrá igualmente derecho a todo el precio, aunque la cosa hubiere dejado de existir en todo, o en parte en el día del contrato” y el arto. 2714c, dispone que: “La venta aleatoria por haberse vendido cosas existentes, sujeto a algún riesgo tomando el comprador ese riesgo, el vendedor tendrá igualmente derecho a todo el precio, aunque la cosa hubiere dejado de existir en todo o en parte en el día del contrato “.

El artículo anterior se refiere que la venta aleatoria puede ser anulada como dolosa por la parte perjudicada, si ella probare que la otra parte no ignoraba el resultado del riesgo a que la cosa estaba sujeto.



II. SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

2.1- COMPRAVENTA Y PERMUTA:

Es notoria en la permuta la falta del precio en dinero, que es característico en la compraventa.

En cuanto alas garantías. En la permuta ambos contratantes asumen igualmente la obligación de entregar la cosa, de transferir la propiedad y de responder por la evicción y por los vicios redhibitorios, una hacia la otra, es decir, recíprocamente; en la compraventa tales obligaciones solo pesan sobre uno de los contratantes, el vendedor.

En cuanto a los gastos. El arto. 2558c, respecto a la compraventa establece que los gastos de otorgamiento de escritura serán por cuenta del vendedor, y los de la primera copia y su inscripción, salvo pacto en contrario. En la permuta cada uno de los contratantes los soporta igualmente, ya que cada uno es ala vez vendedor y comprador.

2.2- COMPRAVENTA Y CESION DE CREDITOS:

Es muy grande la afinidad entre estos contratos, especialmente cuando esa cesión se hace por un precio en dinero. (Arto. 2717c.).

Para diferenciar uno y otro, hay que tomar en cuenta si el Derecho transferido es un Derecho absoluto, oponible contra todos (ergo omnes), entonces hay venta. Si se transfiere un Derecho relativo solo oponible a persona o personas determinadas, que son los deudores, hay cesión.

2.3- COMPRAVENTA Y LOCACION DE COSAS.

Ambos contratos tienen en común la entrega de una cosa y el pago de un precio en dinero.



Difieren en que la compraventa es un acto de disposición, por el que se transfiere el dominio de la cosa, es decir, un Derecho Real ⁽²²⁾. La locación es un acto de administración, por el que se transfiere un Derecho personal: el de usar y gozar de la cosa locada.

La locución es un contrato de tracto sucesivo, en cambio, la compraventa es un contrato de ejecución instantánea.

En cuanto a la cosa, el comprador recibe la cosa en el estado en que se halla; en cambio, el locador tiene la obligación de hacer gozar al locatario de la cosa en buen estado, por lo que este tiene Derecho de recibirlo así. En cuanto al uso de la cosa, el comprador puede usar la cosa que compra como lo desee, inclusive puede donarla o destruirla; el locatario debe hacer el uso convenido de la cosa, o el que corresponde a la naturaleza de esta.

Hay diferencia en cuanto a los riesgos, de conformidad con el arto 2579c, la pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse el contrato, aunque no se haya entregado la cosa, salvo que se venda bajo condición suspensiva. En cambio, los riesgos continuaran en la locución a cargo del dueño de la cosa, de conformidad con el principio *res perit domino*.

La venta de cosa ajena esta prohibida; pero las cosas ajenas pueden ser objeto del contrato de locación.

Las cosas fuera del comercio, ejemplo: playas plazas publicas, no pueden ser vendidas, pero si objeto de locación.

(22) La C.S.J., inspirada en Mucius Scaevola y en Manrrensa y Navarro. Sostiene que el arrendamiento inscrito es al Derecho Real. (8.11 am del 11 de julio de 1913. B.J. 138) Idem Pág. 94.



En lo que respecta a los vicios redhibitorios, el vendedor responde por los existentes al momento de la venta; mientras que el locador responde también por los frutos que se sobrevengan durante la vigencia, pues debe mantener al locatario en el uso y goce de la cosa arrendada

2.4- COMPRAVENTA Y LICITACION.

La licitación (palabra que proviene del latín *licitare* que significa “pujar la postura del otro”) definida como la venta de una cosa indivisa, que se efectúa “mediante pujas u ofertas entre los copropietarios (condóminos o coherederos), a partir del precio que se obtenga en proporción al derecho de cada uno de ellos en la misma cosa ⁽²³⁾” arto. 1362 inc. 2c.

La diferencia fundamental con la compraventa es que el comunero adjudicatario es considerado como que desde el origen de la indivisión ha sido propietario exclusivo de la cosa común.

2.5- COMPRA VENTA Y DONACION CON CARGO.

Es evidente que tales donaciones no son propiamente gratuitas, sino que por el contrario implican cierta onerosidad.

Por ejemplo, si se dona una cosa más o menos valiosa, con el cargo de que el donatario costee la educación de una persona determinada, como un hijo del donante, existe una analogía entre tal donación y el contrato de compraventa.

2.6- EL PRECIO.

2.6.1- CONCEPTO:

(23) Definición de Baudry – La Cantinerie y Saignat.



Es la contraprestación que realiza el comprador a cambio de la cosa que recibe. El precio precisamente en dinero, es el elemento más característico de la compraventa. A la vez que lo caracteriza como contrato oneroso, lo distingue de la permuta.

2.6.2 REQUISITOS DEL PRECIO

El precio debe de reunir los requisitos siguientes: debe consistir en dinero y ser cierto.

Precio en dinero.

El precio debe de consistir en dinero; pero el arto. 2536c ⁽²⁴⁾, admite el precio mixto que consiste parte en dinero y parte en otra cosa. La intención de los contratantes funcionara cuando el dinero y las cosas son iguales o más o menos iguales. Señala **Manrresa** que hay que distinguir entre la denominación que las partes den al contrato y la intención que los haya animado a celebrarlo.

El arto. 1356c argentino es mas claro que el nuestro y dice: “Si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa y de venta en caso contrario.”

Ejemplo del precio mixto: Luis le vende a Juan el Inmueble X por cien mil córdobas de los cuales recibe setenta mil córdobas en efectivo y un automóvil en treinta mil córdobas. Si es una permuta o una venta cuando el precio es mixto debe atenderse preferentemente a la intención de las partes; pero en defecto de ella se tendrá por permuta si el valor de la cosa dada como parte del precio excede al del dinero y por venta, cuando el dinero exceda al de la cosa dada como parte del precio.

(24) Si el precio de venta consistiere parte en dinero o valores y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta si el valor de la cosa dada en parte del precio al del dinero o su equivalente y por venta en el caso contrario.



Precio cierto.

El arto. 2530c, al definir la venta exige como requisito el precio cierto. El precio es cierto cuando es determinado o determinable.

El precio es cierto:

Cuando determinen las partes el precio que debe de pagar el comprador. Es la forma más usual de determinar el precio. El precio no podrá quedar al arbitrio de uno de los contratantes, pues en tal supuesto no existiría consentimiento. Así lo dispone el arto. 2539c, ejemplo: el que fije Pedro (comprador); el que fije Juan (vendedor).

Cuando se deje su señalamiento al arbitrio de un tercero determinado. El arto. 2537c, dice: Si el tercero no quisiere señalarlo (muerte incapacidad), quedara ineficaz el contrato. Si el tercero ha procedido de mala fe, con evidente error, y en general, cuando el precio es bastante desproporcionado, puede ser impugnado en busca de un reajuste. Esta forma de determinar el precio es poco usual.

Cuando se fije con referencia a otra cosa cierta. Ejemplo: vendo el Inmueble X por el precio en que lo compre.

Cuando en las ventas de valores, granos, líquidos y demás consumibles se señale por precio el que la cosa vendida tuviere en determinado día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto.

2.7- LAS ARRAS.

2.7.1-Antecedentes Históricos.

Su origen se encuentra en el Derecho Romano. El nombre de arras es uno de los pocos términos de los que se puede afirmar su origen oriental; dentro de la lengua jurídica latina es la única expresión de origen semítico.



El termino arra se deriva del griego, el cual fue traído del fenicio y del hebreo (Massel, “la arra de la compraventita”, en bulle tino dell’ instituto di diritto romano, 1941).

Las arras aparecen circunscrito al contrato de Compraventa, por sus definiciones se dan en ese sentido, por ejemplo: **Senn** afirma que las arras son una suma de dinero u otro objeto, por ejemplo, un anillo, que uno de los contratantes, ordinariamente el comprador, entrega al vendedor.

En Grecia el Contrato de Compraventa tenía carácter real, de modo que existe en ese Derecho la posibilidad de que las partes se vinculasen jurídicamente a la realización de un contrato por el mero acuerdo de voluntades, ya que este no generaba acción alguna para exigir su cumplimiento.

El contrato arral, servía en este sistema contractual como instrumento preparatorio de la Compraventa, futura al establecer una condición indirecta mediante la entrega que el futuro comprador hacia de unas arras, consistente en un objeto o en una suma de dinero, que perdería en caso de falta de pago del resto del precio pactado, en el plazo fijado.

Así mismo, quien había prometido vender y no cumplía estaba obligado a la devolución duplicada de las arras, sin que a ninguna de las partes correspondiese acción alguna para conseguir el cumplimiento de las prestaciones respecto a las cuales se concedieron las arras.

Las arras aparecen en roma en una época muy antigua como una costumbre muy importante de Grecia. En el Derecho Romano a diferencia del griego, el acuerdo de los contratantes sobre la cosa y el precio, objeto del contrato, perfeccionaba la convención y obligación al cumplimiento de las obligaciones, sin que fuese necesario el concurso de ningún otro elemento, de manera que las arras tenían un carácter confirmatorio o probatorio de perfeccionamiento del contrato.



En el antiguo Derecho germánico, la Compraventa era un Contrato Real, de manera que para su perfeccionamiento era necesaria la realización simultánea de las obligaciones contractuales. Es decir, un vínculo jurídico que ligase a las partes a la ejecución de un Contrato, dependía de la efectiva entrega de las cosas objeto del Contrato, o bien el pago del precio o parte de él o en su caso de entrega de las arras o de la realización de cualquier otra prestación accesoria. Las arras cumplían el importante papel de ser el medio para reforzar convenciones que por sí no eran obligados y junto a otros instrumentos formales típicos constituían un instituto con finalidad vinculatoria.

Algunos autores afirman que las arras están presentes en otras relaciones jurídicas contractuales, aunque esta presencia tiene un carácter más bien excepcional. Según ellos, aunque las fuentes históricas solamente contemplan las arras con relación a la Compraventa, no está circunscrita a ella.

Se fundamenta en que en algunos ordenamientos jurídicos actuales las arras aparecen en las obligaciones en general y no en la Compraventa.

2.7.2-DEFINICION DE ARRAS.

Las arras son suma de dinero o cosas muebles que se entregan como prueba de la celebración de un Contrato o para reservarle a las partes el derecho de retractarse del Contrato. Las primeras se denominan arras probatorias ⁽²⁵⁾ y las segundas penitenciales.

Las arras probatorias tienen por objeto constatar que el contrato se ha celebrado y para este fin el comprador entrega una cosa o dinero de valor inferior a la cosa vendida, si el contrato es cumplido, lo recibido se aplica al precio convenido.



(25) El art. 361 civil. Dispone que las arras se reputaran dadas a cuentas del precio y en prueba de la ratificación del contrato, salvo pacto en contrario. Acepta las arras como medio de prueba y las arras como medio de retractación, pero éstas deben pactarse expresamente.

Nuestro código civil no regula este tipo de arras, pero puede ser convenido: solamente consagra las arras penitenciales en el art. 2557c, que dice: “si hubieren mediado arras o señal en el contrato de Compraventa, podrá rescindirse el contrato, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor volverlas duplicadas”.

Estas arras penitenciales producen los efectos siguientes:

- Si el contrato se cumple, lo entregado se aplica al precio convenido.
- Si ambos contratantes desisten de la venta, el vendedor debe devolver las arras al comprador.
- Si el comprador desiste de la venta, pierde las arras (art. 2664c).
- Si es el vendedor el que desiste, debe devolver las arras al comprador y otra cantidad igual (art. 2557c).

Naturaleza jurídica de las arras.

Las arras participan de la misma naturaleza garantizadora de otras figuras o instrumentos tutelares del crédito. Las arras cumplen ante todo una finalidad aseguradora de la ejecución de las obligaciones, al mismo tiempo que representan la constitución de una prueba de la existencia del negocio.

2.7.3-CARACTERISTICAS DE LAS ARRAS.

Pacto accesorio. Requiere para su existencia el contrato de Compraventa. Además es facultativo.

Pacto de naturaleza real. Su constitución exige la efectiva entrega del objeto en que consiste o la suma de dinero.



Pacto de naturaleza sinalagmática. Establece obligaciones para ambas partes.

2.8- EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

EL Contrato de Compraventa es bilateral y como tal produce obligaciones para ambas partes. El vendedor esta obligado a conservar, entregar y garantizar la cosa, como también a sufragar los gastos de entrega y a recibir el precio. El comprador por su parte esta obligado a entregar el precio y a recibir la cosa.

Es importante destacar que la Compraventa produce la transmisión del dominio de la cosa vendida junto con los riesgos.

2.8.1- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El vendedor esta obligado a conservar la cosa hasta su entrega (arto. 2583c), a entregarla (arto. 2574 inc.2 y 2584c), en lugar convenido 2586c, en el tiempo estipulado garantizar la cosa, 2582c, y a sufragar los gastos de entrega (2558 y 2590c).

El art. 2582c, señala las principales obligaciones del vendedor: la entrega y la garantía de la cosa vendida. Entre otras obligaciones esta el responder de evicción y saneamiento.

Obligación de conservar y entregar la cosa.

Conservación: El vendedor esta obligado a conservar la cosa tal como se hallaba al tiempo de celebrarse el contrato, sin cambiar su tiempo, hasta que la entregue al comprador: art. 2583c.

Los gastos de conservación corren a cuenta del vendedor, salvo pacto en contrario.



La custodia se da en el cuerpo cierto, pues cuando lo debido es un genero se puede pagar entregando cualquier cosa perteneciente a dicho genero.

Si la cosa perece por caso fortuito o fuerza mayor, ¿Quién debe asumir el riesgo?

De conformidad al arto. 1846, 1847 inc 2 y 2579c, los riesgos del cuerpo cierto lo asume el comprador desde que se celebró la venta, salvo que se haya hecho bajo condición suspensiva, en cuyo caso mientras penda la condición los riesgos serán a cargo del vendedor.

También asume el riesgo el comprador, de acuerdo con el arto. 2580c, cuando se trata de cosas que suelen venderse a peso cuenta o medida. Siempre y cuando no se confunda con otra porción de la misma cosa, ejemplo, todo el maíz que se encuentra en el granero de la finca María

Si solo se venden partes indeterminadas de ese genero (10 fanegas de maíz), la perdida la asume el vendedor, a menos que ya se hubiere ajustado el precio y de haberse pesado, en cuyo caso lo asume el comprador.

Obligación de entregar.

La entrega se pone en posesión del comprador, para que pueda disfrutar de la cosa vendida como propietario.

El vendedor debe entregar la cosa junto con los accesorios (llaves etc.) y aumentos después de la venta, los frutos naturales pendientes al tiempo de la venta y todos los frutos tanto naturales como civiles que después produzca la cosa, pertenecerán al comprador salvo se haya pactado entregar la cosa al cabo de cierto tiempo, en este supuesto no pertenecerán al comprador sino vencido el plazo arto. 2574 inc 2 y 2584c.



La entrega debe hacerse en el lugar convenido y si las partes no lo designaron se hará en el lugar en que se encontraba la cosa en la época del contrato. Así lo dispone el art. 2585inc. 1c, cuando dice que se entregara la cosa en el lugar en que se encontraba solo es aplicable al cuerpo cierto.

Cuando se trata de un género la entrega debe hacerse en el domicilio del vendedor al tenor del art. 2031 inc. 1c, con relación al pago.

Según el art. 2586c, la entrega debe hacerse en el lugar estipulado en el contrato o, si no lo hubiere convenido cuando la exija el comprador.

Los gastos de entrega corren a cargo del vendedor. Son gastos de entrega: el acarreo, embalaje, pesaje, medida etc. Si se tratare de cosas muebles, los honorarios del notario, el pago de los impuestos de transmisión, la certificación de que si tiene o no gravamen el inmueble, etc. Los gastos del testimonio y su inscripción corresponden al comprador.

Ya hemos visto que la entrega de la cosa es una obligación fundamental del vendedor; sin embargo, existen algunas cosas en que se extingue o se retarda la obligación de entregar.

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor desaparece la cosa. En tal supuesto el riesgo del comprador y, como consecuencia, no puede pedir la devolución del precio si ya lo pago. De no haberlo entregado podrá ser obligado a ello.

Cuando el comprador no ha pagado el precio. El art. 2593c, le concede el Derecho de retención al vendedor cuando el comprador no le hubiere pagado el precio en la venta de contado. Por el contrario, si el vendedor le hubiere concedido un plazo al comprador para pagar el precio no puede negarse a entregar la cosa.

Cuando en la venta a plazo el comprador cae en insolvencia. El art. 2594c, dice: "tampoco esta obligado a entregar la cosa, cuando hubiere concedido un termino para



el pago y después de la venta el comprador se halla en insolvencia, salvo que afianzare de pagar en el plazo convenido.



Sanciones por la falta de entrega.

Si el vendedor no entregare la cosa, el comprador puede pedir el cumplimiento del contrato o su resolución, más los daños y perjuicios en ambos casos. El ejercicio optativo de ambas acciones se produce tanto por la falta de entrega de bienes muebles como de inmuebles.

Garantía de la cosa vendida.

El vendedor no solo se encuentra obligado a entregar la cosa vendida, sino a garantizarle al comprador lo siguientes: el derecho y posesión de la cosa que trasmite (saneamiento por evicción), y el uso útil de la cosa de acuerdo a su destino (saneamiento por vicios redhibitorios).

El vendedor, pues es garante del disfrute y uso de la cosa vendida. Esta garantía esta establecida en el arto. 2589c.

El fundamento de la garantía se deriva de los principios generales de buena fe y de lealtad que presiden el cumplimiento de los contratos.

Saneamiento por evicción.

Evicción es la privación de toda o parte de la cosa comprada, en virtud de sentencia judicial.

Evicción es una palabra de etimología latina (evictio-evictionis) derivada del verbo evincere, que significa vencer.

Aplicada al Derecho, señala Pothier y troplong, significa el hecho de quitar, arrebatarse alguna cosa a alguien en virtud de una sentencia.



El argentino **Ernesto C. Wayar** ⁽²⁶⁾, define la garantía de evicción como "la obligación impuesta a todo el que trasmite un Derecho⁽²⁷⁾, sirviéndose de un título de carácter oneroso, de impedir las consecuencias de una eventual privación o turbación en el ejercicio del Derecho transmitido, originado en una causa anterior al acto de transmisión y que haya sido desconocida por el adquirente".

Es conveniente destacar la diferencia entre los términos de evicción y saneamiento.

Nuestro Código Civil en el arto 2600c, establece los términos siguientes:

"Por la evicción, debe defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta".

"Por el saneamiento, debe pagar las costas que haya seguido el comprador en defensa de la cosa, lo que este perdiere en el juicio y el menor valor que tuviere la cosa por vicios ocultos que no se hubieren considerado al tiempo de la enajenación".

En efecto, el término evicción significa desposeimiento que sufre el adquirente de un derecho y el saneamiento, la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la desposesión.

La evicción comprende la llamada garantía por hechos personales del vendedor y la llamada garantía por hechos de terceros. El vendedor debe abstenerse, lo mismo que sus herederos de perturbar material o jurídicamente el derecho de propiedad transmitido al comprador.

La evicción puede ser:

Total: cuando el comprador sufre la privación de la cosa en su totalidad, como consecuencia de una sentencia judicial o de un hecho.

(26) Evicción y vicios redhibitorios T.I. Pág. 14 de Astrea. 1989.

(27) Los preceptos de la garantía de evicción son aplicables a todos los contratos onerosos que impliquen la transmisión de un derecho. Idem. Pág. 117.



Parcial: cuando se priva de una parte de la cosa al comprador o en una simple turbación de su uso, goce y posesión plena, como corresponde al propietario.

Requisitos indispensables para que funcione la obligación de garantía por evicción.

Que se trate de una turbación de derecho. Debe tratarse, por ejemplo, de un tercero que perturbe el uso, goce o posesión de la cosa vendida pretendiendo tener un derecho a esta o sobre esta; sea como propietario, como titular de un usufructo, de uso o habitación, de una servidumbre activa, etc. Pothier dice, “si al claro de luna unos ladrones entran en el huerto que compré y roban mis frutas, no hay turbación de derecho.

Que esa turbación de derecho tenga una causa anterior a la venta. El tercero que turba debe proceder con fundamento en un derecho adquirido antes de la venta, es decir, preexistente a esta y que signifique una falta, una deficiencia o defecto en el derecho del vendedor.

Que la turbación sea actual. El comprador no puede alegar el derecho a la garantía por evicción, mientras no haya sido perturbado por un tercero.

EFFECTOS.

Dos son los efectos fundamentales de la garantía de la evicción: defender al comprador en el juicio e indemnizarlo si perdiere el juicio.

1- Defensa en juicio. El art. 2612c. dispone que:

“El enajenante debe salir a la defensa del adquirente, citado por este en la forma y tiempo que designe el código de procedimiento, en el caso que un tercero le demandare la propiedad o posesión de la cosa, el ejercicio de una servidumbre o



cualquiera otro derecho comprendido en la adquisición, o lo turbare en el uso de la propiedad, goce o posesión de la cosa⁽²⁸⁾".

El enajenante sustituye procesalmente al adquirente si asume la defensa en el proceso, quien puede adherirse como coadyuvante.

El actual adquirente y sus herederos tienen la acción de evicción. Se puede dirigir contra el anterior vendedor o contra cualquiera de los anteriores: arto. 2606c:

"Habrá lugar a los derechos que da la evicción, sea que el vencido fuere el mismo poseedor de la cosa, o que la evicción tuviere lugar respecto de un tercero, al cual el hubiere transmitido el derecho por un título oneroso o lucrativo. El tercero puede, en su propio nombre, ejercer contra el primer enajenante los derechos que da la evicción, aunque el no pudiere hacerlo contra el que transfirió el derecho".

El citado por evicción no puede citar a su vez a otro de los enajenantes. Pero tendrá derecho a pedir que se notifique la demanda a los enajenantes que designe. El citado tiene contra los notificados los mismos derechos que contra el tiene el demandado que lo ha citado por evicción: artos. 2613 y 2614c.

El primero establece que:

"El adquirente de la cosa no está obligado a citar de evicción y saneamiento al enajenante que se la transfirió, cuando haya habido otros adquirentes intermediarios. Puede hacer citar al enajenante originario, o a cualquiera de los enajenantes intermediarios".

(28) Idem. Pág. 121.



El segundo dispone:

“El citado de evicción que comparece a defender al adquirente, no podrá citar a su vez a otro de los enajenantes, pero tendrá derecho para pedir al juez que conoce del asunto, que notifique la demanda del que pretende derecho en la cosa a los enajenantes que designe. Si estos estuvieren en el lugar del juicio, se les hará la notificación en su persona; y por edictos, a los que estuvieren ausentes, señalándose quince días de plazo para que comparezcan si quisieren. Al comparecer los notificados deberán coadyuvar con el que pidió las notificaciones, formando con el una sola parte, y debiendo gestionar en conjunto o por medio de un procurador que los represente”.

La citación de evicción es una condición indispensable para que funcione la garantía de la evicción. El art. 2617c, establece que:

“La evicción que resulta de la evicción cesa si el vencido en juicio se hubiere hecho citar de saneamiento al enajenante, o si hubiere hecho la citación, pasado el tiempo señalado por el código de procedimiento ⁽²⁹⁾”.

Si el demandado no cita de evicción pierde su derecho para reclamar los daños y perjuicios.

También cesa la responsabilidad si el demandado, sin intervenir el enajenante, se allana a la demanda y fuere por ello privado de su derecho.

2- Indemnización por la pérdida del juicio.

El segundo efecto importante de la garantía consiste en la obligación del vendedor de indemnizar al comprador por perjuicios derivados de la evicción. Esta obligación es amplia, ya que comprende el daño emergente y el lucro cesante. Si la evicción es total, el saneamiento o indemnización comprende:

(29) Idem. Pág. 122.



La indemnización del precio pagado por el comprador. El arto 2620c, establece que: “verificada la evicción, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido por el, sin intereses, aunque la cosa haya disminuido de valor, sufrido deterioros o pérdidas en parte, por caso fortuito o por culpa del comprador”

La restitución del precio, debe hacerse “sin intereses” porque estos se consideran compensados con el uso y goce de la cosa mientras que el comprador la tuvo que suponer, pero ello debe entenderse sin perjuicio de los intereses moratorios, desde la notificación de la demanda o de la constitución en mora del deudor, cuando para obtener la restitución del precio el comprador se encuentre obligado a demandar al vendedor.

Los frutos. El arto. 2621c, dispone que:

“El vendedor esta obligado también a las costas del contrato, al valor de los frutos, cuando el comprador tiene que restituirlo al verdadero dueño, y a los daños y perjuicios que la evicción le causare”.

Las mejoras no necesarias. El arto. 2622c, establece que:

“Debe también el vendedor al comprador, los gastos hechos en reparaciones o mejoras que no sean necesarias, cuando el no recibiere del que lo ha vencido, ninguna indemnización, o solo obtuviere una indemnización incompleta”.

Los gastos del contrato y las costas procesales. El arto 2621c, dispone que:

“El vendedor esta obligado también a las costas del contrato, al valor de los frutos, cuando el comprador tiene que restituirlos al verdadero dueño, y a los daños y perjuicios que la evicción le causare”.

Los daños y perjuicios. De conformidad con el arto. 2621c. la determinación de los daños y perjuicios se verifica de conformidad con lo dispuesto con el arto. 2623c:



“El importe de los daños y perjuicios sufridos por la evicción, se determinará por la diferencia del precio de la venta con el valor de la cosa el día de la evicción, si su aumento no nació de causas extraordinarias”.

En las ventas forzadas, el vendedor solo está obligado a la devolución del precio. Tal como lo establece el arto. 2624c, “En las ventas forzadas hechas por la autoridad de la justicia, el vendedor no está obligado por la evicción, sino a restituir el precio que produjo la venta”.

Cuando la evicción es parcial el comprador tiene a su elección dos acciones:

Demandar una indemnización proporcional al daño sufrido: los daños se terminan de acuerdo con el arto. 2628c, que establece que: “Habiendo evicción parcial, y cuando el contrato no se rescinda, la indemnización por la evicción sufrida, es determinada por el valor al tiempo de la evicción, de la parte de que el comprador ha sido privado, si no fuere menor que el que correspondería proporcionalmente, respecto al precio total de la cosa comprada. Si fuere menor, la indemnización será proporcional al precio de la compra”.

Demandar la rescisión del contrato. El arto. 2627c, dispone que: “En caso de evicción parcial, el comprador tiene la elección de demandar una indemnización proporcionada a la pérdida sufrida, o exigir la rescisión del contrato, cuando la parte que se le ha quitado o la carga o servidumbre que resultare, fuere de tal importancia respecto al todo, que sin ella no habría comprado la cosa”.

EXTINCION DE LA GARANTIA DE EVICCION.

- Cuando el adquirente conocía el peligro de la evicción: arto 2610c.
- Por no haber sido el enajenante citado a juicio. Arto.2617c, sobre los efectos de la evicción.



- Cuando el comprador se allana a la demanda. Arto. 2618c, con la excepción establecida en el artículo 2619c: El enajenante sin embargo responderá por la evicción, si el vencido probare que era inútil apelar o proseguir la apelación.
- Por dolo o negligencia en el juicio. El arto, 2619c, dispone que: “La obligación por la evicción cesa también si el adquirente, continuando en la defensa del pleito, dejo de oponer por dolo o negligencia las defensas convenientes, o si no apeló de la sentencia de primera instancia, o no prosiguió la apelación. El enajenante sin embargo responderá por la evicción, si el vencido probare que era inútil apelar o proseguir la apelación. Cesa igualmente la obligación por la evicción, cuando el adquirente, sin consentimiento del enajenante, comprometiere el negocio en árbitros, y estos leudaren contra el derecho adquirido”.
- Por someter el pleito a árbitros, de conformidad con el arto, 2619c, ya que en tal caso el legislador ha considerado que el adquirente tomo a su cargo los riesgos, al comprometer el negocio en árbitros sin el consentimiento del enajenante y estos leudaren contra el derecho adquirido.

Vicios redhibitorios.

Son los defectos ocultos de las cosas vendidas a título oneroso que las hace impropias para su destino, de tal manera que de haberlos conocido el adquirente no las habría comprado, o hubiese dado menor precio por ellas. Pueden existir en los bienes muebles y en los inmuebles.

En cuanto a las cosas que pueden ser objeto de propiedad intelectual, un amplio sector de la doctrina y de la jurisprudencia francesa, consideran que esas cosas no entran en la esfera del derecho hasta que toman forma corpórea, y el defecto puede recaer en esta forma o en su contenido.



En la actualidad, especialmente en los países desarrollados, el tema de la responsabilidad civil del fabricante por los daños causados por los productos a los usuarios o consumidores, constituye un problema que ha adquirido relevancia con la producción de bienes en masa.

Etimológicamente redhibitorio proviene de la palabra latina redhibere que significa “restituir, hacer que el vendedor vuelva a tener lo que tenía”. Redhibitorios son los vicios de la cosa vendida, de tal importancia que autorizan al comprador a deshacer la venta y devolver la cosa al vendedor.

Su fundamento, consiste en que el vendedor debe asegurar al comprador no solo una posesión pacífica, sino también útil.

Esta garantía tiene su origen en Roma, donde los ediles curules, que ejercían funciones de policías en los mercados y ferias obligaban a los vendedores de animales domésticos y esclavos a informar al público de los defectos ocultos de los esclavos y animales y si no cumplían el comprador podía ejercer la acción redhibitoria para obtener la resolución de la venta o la acción estimatoria, para obtener la reducción del precio.

La obligación de garantía por vicios redhibitorios existe incluso a cargo del enajenante de buena fe, que ignoraba los vicios de la cosa. Por tal razón se trata de un caso de responsabilidad contractual sin culpa.

Requisitos que debe de reunir el vicio para ser redhibitorio:

1-Que sea oculto. Significa que no sea fácilmente advertible. Cuando el vicio es fácilmente advertible y el comprador, a pesar de la compra, se presume *juris et de jure* que lo conoce y quiere adquirir la cosa aun con ese vicio. Del aparente no responde el vendedor. El art. 2638c, establece que: “Entre compradores y vendedores, no habiendo estipulación sobre los vicios redhibitorio, el vendedor debe sanear al



comprador los vicios o defectos ocultos de la cosa, aunque los ignore; pero no está obligado a responder por los vicios o defectos aparentes”.

La determinación de si el vicio es o no oculto es una cuestión de hecho que queda atribuida a los tribunales de instancia. Debe entenderse que no son ocultos aquellos defectos que pueden descubrirse mediante un examen atento y cuidadoso de la cosa, practicado en la forma usual para esa clase de mercancía.

En cuanto a los vicios ocultos en los animales el art. 2655c, dispone: “Cuando el vicio oculto de los animales, aunque se haya practicado reconocimiento facultativo, sea de tal naturaleza que no basten posconocimientos pericial es para su descubrimiento, se reputará redhibitorio”.

2- Que sea grave, importante. El vicio o defecto tiene que ser grave, de tal manera que de haberlo conocido el comprador no hubiera celebrado el contrato o hubiera dado menor precio: art. 2630c.

3- Que exista al tiempo de la venta. Los posteriores se atribuyen al efecto del tiempo o a la culpa del comprador. Es suficiente que el vicio se encuentre en germen antes de la venta para que se constituya en un vicio oculto. El art. 2630c, dispone que: “Las adquisiciones a título gratuito no dan lugar a las acciones por vicios redhibitorios”.

El adquirente debe que el vicio existía antes de la adquisición; y no probándolo se juzga que el vicio sobrevino después. Respecto a la forma de probar los vicios redhibitorios, la Corte Suprema de Justicia ha establecido que la prueba pericial puede servir para conocer si las cosas vendidas tenían vicios ocultos.

La garantía por los vicios redhibitorios se da entre el enajenante y el adquirente, como también con relación a los sucesores hereditarios de este.



El que adquirió a título gratuito puede demandar por vicios redhibitorios al que le vendió a su donante. El adquirente puede demandar a cualquiera de los enajenantes anteriores a título oneroso.

Las acciones que nacen del vicio tienen sus efectos establecidos en los artículos 2639 y 2641c. El primero dispone que:

“El comprador tiene la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato, volviendo la cosa al vendedor, restituyéndole este el precio pagado, o la acción para que se baje del precio el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio”.

El segundo dispone que:

“Si el vendedor conoce o debía conocer, por razón de su oficio o arte, los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá este a mas de las acciones de los artículos anteriores, el derecho de ser indemnizado de los daños y perjuicios sufridos, si optare por la rescisión del contrato”.

Cabe observar que en materia de compraventa nacen la acción redhibitoria, la estimatoria y la de daños y perjuicios, complementaria de la resolutoria en caso de culpa o mala fe del vendedor.

Acciones que nacen del vicio.

1- La redhibitoria: De carácter resolutorio y como tal se encuentra destinada a dejar sin efecto el contrato. El vendedor queda obligado a restituir el precio y el comprador a devolver la cosa junto con sus accesorios.

2- Acción de reducción del precio: denominada en el derecho romano, *actio aestimatoria* o *actio quanta minoris*. En virtud de esta acción no se persigue la resolución del contrato, sino su modificación mediante la reducción del precio y, como consecuencia, el comprador se queda con la cosa, pero en compensación a la



disminución del valor de ella por el vicio oculto pide la reducción del precio que debe pagar. Esta acción es propia de la compraventa. El comprador que ejerce esta acción no necesita demostrar que el vicio imputado hace impropia la cosa para su destino, solamente le basta probar que el vicio provoca una disminución en el valor de la cosa.

3- Acción de daños y perjuicios: complementaria de la resolutoria en caso de culpa o mala fe del vendedor (arto. 2641c.).

Prescripción de la acción redhibitoria.

El arto. 2647c, establece que: “la acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contara desde la entrega real”.

Habiendo prescrito la acción el comprador conserva la acción de rebaja. El arto. 2648c, establece que: “habiendo prescrito la acción redhibitoria, tendrá todavía derecho el comprador para pedir la rebaja del precio y la indemnización de perjuicios”.

Cesación de la garantía.

- Por convenio entre las partes.
- Por prescripción.
- Cuando el adquirente conocía o debería conocer los vicios por su profesión u oficio. (arto. 2635c).

2.8.2- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Por el contrato de compraventa, el comprador esta obligado a:

- Recibir los bienes vendidos.



- Pagar el precio convenido.

Abonar los gastos necesarios y útiles a la cosa comprada y los de transporte y traslado de la cosa vendida hasta su destino.

Si las partes no conviniesen a cumplir sus obligaciones de aceptar los bienes o de pagar el precio estipulado, el vendedor tendrá derecho a exigir la ejecución del contrato y el pago del precio convenido y además el resarcimiento de perjuicios causados por el cumplimiento defectuoso del contrato por parte del comprador, o bien puede por su parte rescindir el contrato y exigir asimismo el resarcimiento de los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado el incumplimiento del comprador.

El comprador esta obligado a pagar el precio, en el tiempo y lugar fijados en el contrato y si no se pacto al respecto “deberá hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida”.

Obligación de pagar el precio.

La principal obligación del comprador es el pago del precio. Así lo dice el arto. 2660c. Este mismo artículo establece que el comprador tiene otras obligaciones, por ejemplo, la de recibir la cosa comprada.

Derecho a depositar el precio.

Si el comprador fuere turbado en la posesión de la cosa o probare que contra ella existiera, ya que una acción real que no le fue manifestada, podrá depositar el precio con autorización judicial. Este deposito durara hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance las resultas del juicio.

Lugar y tiempo del pago.



El pago debe hacerse en el tiempo y lugar de la entrega, salvo estipulación en contrario, de acuerdo con el art. 2661 inc. 1c.

Resolución del contrato por falta del pago del precio.

Hemos visto que el vendedor tiene derecho de retener la cosa cuando el comprador no paga el precio, o cuando se volviesen insolvente si mediare plazo. También se le concede al vendedor el derecho de resolver la venta, sean muebles o inmuebles los objetos vendidos, aunque no se hubiere estipulado el pacto comisorio.

Obligación de recibir la cosa.

El comprador se encuentra obligado a recibir la cosa para el cumplimiento de dicha obligación. El código civil concede al vendedor varios derechos. Según se trate de bienes muebles o inmuebles.

De acuerdo con el art. 2670c, cuando se trate de bienes muebles el vendedor tiene derecho a:

- Exigir al comprador las costas de conservación y las pérdidas e intereses (materiales para conservación, salario del cuidador, arriendo de locales etc.)
- Depositar la cosa en lugar determinado con autorización del juez.
- Demandar el pago del precio o bien la resolución del contrato.

El art. 2671c, establece: si la venta hubiere sido de inmueble y el vendedor hubiere recibido el todo o parte del precio, o si la venta se hubiere hecho al crédito y no estuviere vencido el plazo para el pago y el comprador se negare a recibir el inmueble, el vendedor tiene los derechos siguientes:



- Pedir al comprador las costas de conservación y los daños y perjuicios.
- Poner la cosa en depósito judicial por cuenta y riesgo del comprador.

Este derecho tiene amplia aplicación en el código civil argentino donde la transmisión del dominio no se realiza por el contrato de venta, ya que requiere además la tradición.

En nuestro sistema la transmisión se produce por la compraventa y el riesgo de la cosa vendida se traslada al comprador desde el perfeccionamiento del contrato, aunque la cosa ni el precio no se haya entregado, según el arto. 2579c.

Si el comprador ya pago el precio, carece el vendedor del derecho de pedir la resolución de la venta del inmueble, ya que de una parte los riesgos los asume el comprador y de otra, le basta consignar para asegurar sus intereses.



III- ALGUNAS DE LAS CLAUSULAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LO CIVIL Y MERCANTIL.

La Compraventa es el contrato al que se le agregan más cláusulas, lo cual puede hacerse aplicando el principio de la autonomía de la voluntad consignada en el arto. 2437c, con las únicas limitaciones de la ley, la moral y el orden público.

El arto. 2673c, establece:

“Las partes que contraten la compraventa de alguna cosa, pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones o modificar como lo juzguen conveniente las obligaciones que nacen del contrato”.

Después de haber abordado en los capítulos anteriores las generalidades del contrato de compraventa. Así como sus efectos principales estableciendo las obligaciones tanto del vendedor como del comprador estudiaremos a continuación algunas de las cláusulas que pueden agregarse al contrato de compraventa tanto en lo civil como mercantil.

3.1- CLAUSULAS CIVILES.

3.1.1- COMPRAVENTA CONDICIONAL

Nuestro código civil regula en los artículos 2680 y 2681c, las ventas subordinadas a una condición suspensiva o una resolutoria.

Estos artículos son aplicables, salvo disposiciones especiales, a las ventas hechas con pacto de retroventa, de reventa, de preferencia y de mejor comprador.

Cuando la condición es suspensiva el comprador no adquiere la propiedad de la cosa vendida, y como consecuencia, los riesgos según el artículo 2579c, son a cargo del



vendedor ejemplo: te vendo el inmueble X si te gradúas de abogado. Te vendo el automóvil X a satisfacción del comprador.

De acuerdo al artículo 2680c, la compraventa bajo condición suspensiva tendrá los efectos siguientes:

- Mientras pendiese la condición, ni el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida, ni el comprador pagar el precio, solo tendrá derecho para exigir las medidas de conservación.

Pendiente la condición suspensiva el contrato queda suspensa y, como consecuencia, ninguna de las partes puede pedir el cumplimiento de las obligaciones que genera. El comprador tiene derecho para solicitar las medidas conservativas con la finalidad de que la cosa vendida le sea entregada tal como la contrato.

No existe todavía transferencia del precio y del dominio de la cosa junto con su fruto y asume los riesgos.

- Si antes de cumplida la condición, el vendedor hubiere entregado la cosa vendida al comprador este no adquiere el dominio de ella, y será considerado como administrador de cosa ajena.

Por voluntad de las partes el vendedor retiene la transferencia del dominio hasta el cumplimiento de la condición y, como consecuencia, la entrega de ella antes de cumplida, no tiene la virtud de transmitir el dominio.

El comprador será considerado, como administrador de cosa ajena para todas las obligaciones y responsabilidades que resulten sino se cumple la obligación y como consecuencia tenga que devolverla.



- Si el comprador, hubiere pagado el precio, y la condición no se cumpliera, se hará la restitución recíproca de la cosa y del precio, compensándose los intereses de este con los frutos de aquella.

Es justa la compensación de los intereses del precio, pero sino hubo entrega de precio, el comprador no puede quedarse con los frutos percibidos pendiente la condición.

Tanto el vendedor como el comprador sujetos a condición suspensiva pueden enajenar o gravar los derechos sobre el inmueble (venta, usufructo, hipoteca, servidumbre, etc.), pero estos actos se encuentran sujetos a dicha condición.

Cuando la venta esta subordinada a una condición resolutoria el dominio de la cosa se transfiere de inmediato al comprador y, como consecuencia, asume los riesgos hasta que se cumple la condición. Una vez cumplida la condición el conflicto queda resuelto⁽³⁰⁾, ejemplo: te vendo el inmueble X pero me reservo el derecho de poder arrepentirme y desistir de la venta.

El art. 2681c, regula los efectos de la condición resolutoria. Expresa que cuando la condición fuere resolutoria, la compraventa tendrá los efectos siguientes:

- El vendedor y el comprador quedaran obligados como si la venta no fuere condicional, y si hubiere entregado la cosa vendida, el vendedor, pendiente la condición, solo tendrá derecho a pedir las medidas conservatorias.

La venta se perfecciona, pero se encuentra subordinada a una condición resolutoria, como consecuencia, el comprador adquiere el dominio junto con los riesgos.

(30) Escobar Fornos, Iván. Contrato I. Pág. 39.



- Si la condición se cumple, se observará lo dispuesto en el título de las prestaciones mutuas (no existe en nuestro código civil este título); pero el vendedor no volverá adquirir el dominio de la cosa sino cuando el comprador le haga tradición de ella, pero en realidad no existe en nuestro código civil la tradición como modo de adquirir el dominio y este es adquirido de pleno derecho por el vendedor en virtud del cumplimiento de la condición, encontrándose obligado el comprador a restituir la cosa de acuerdo con el art. 1883c, lo debido, pues por el comprador, una vez cumplida la condición, es la posesión y no el dominio.

3.1.2- CLAUSULA DE NO ENAJENAR

Esta cláusula puede establecerse como una condición resolutoria: te vendo mi propiedad, pero la venta se resolverá si la vendes a Pedro. En tal caso, el vendedor, si el hecho acaece y se cumple la condición, podrá reivindicar la cosa vendida.

Nuestro código civil en su artículo 2674c, prohíbe la cláusula de no enajenar la cosa a persona alguna; pero la permite con relación a una persona determinada. La prohibición de la cláusula de no enajenar la cosa a persona alguna, tiene como fundamento el hecho de que el estancamiento de la propiedad es nocivo para la economía. Si tal cláusula se estipula para el contrato de compraventa, el contrato es válido aunque esta cláusula sea nula.

El hecho de que esta cláusula se permita respecto a persona determinada, se justifica por las razones que tenga para ello el vendedor, por ejemplo, evitar que un competidor o un enemigo adquieran posteriormente la cosa vendida.

Si en el contrato se establece una cláusula penal en caso de incumplimiento del comprador y este vende la cosa a quien tenía prohibido vendérsela, el será pasible de la pena, pero su enajenación será válida.



Si en el contrato no se ha establecido ninguna cláusula penal, y el comprador no cumple la prohibición, la venta es válida pero tendrá que pagar los daños y perjuicios que hayan ocasionado de la venta del vendedor.

EFFECTOS DE LA CLAUSULA DE NO ENAJENAR.

Es indispensable distinguir la extinción de la cláusula, para señalar en cada caso los efectos correspondientes:

1. si se trata de una cláusula prohibitiva, “de no enajenar a persona alguna”, su incorporación en el contrato de compraventa, no invalida por cierto la venta, sino que la cláusula carece de eficacia legal.

El comprador en tal caso, no obstante dicha cláusula, puede enajenar la cosa que compro, y tal venta será plenamente válida sin perjuicio de las responsabilidades que el acto puede traerle.

2. si la cláusula prohibiere “enajenar a una persona determinada”, la cosa vendida debe distinguirse:
 - Si la prohibición se estipuló como condición resolutoria, la contravención facultará al vendedor condicional para reivindicar la cosa de cualquier poseedor, dejando sin resultado su venta.
 - Si se estipuló la prohibición bajo una pena, multa o cláusula penal; el comprador que infringe la prohibición será pasible de tal pena, pero su enajenación será válida.
 - Si la prohibición de enajenar “a una persona determinada” no sea pacto expresamente como condición resolutoria bajo pena de multa, la enajenación que haga el comprador violando tal prohibición, será válida, pero esa violación del pacto



hace al comprador responsable de los daños y perjuicios que le cause al vendedor⁽³¹⁾.

3.1.3- CLAUSULA DE VENTA A SATISFACCION DEL COMPRADOR.

El código la define en el arto. 2675c, “venta a satisfacción del comprador, es la que se hace con la cláusula de no haber venta, o de quedar desecha la venta si la cosa vendida no agrada al comprador”.

Esta condición se aplica indistintamente a las cosas muebles e inmuebles, y así nada impide por ejemplo que el comprador de un caballo, de un vehículo, etc, estipule tal cláusula; y nada impide que el comprador de una casa estipule que la habitara durante tal tiempo, para resolver si el inmueble es o no de su agrado.

El comprador en tal caso es el único juez de su agrado. Su apreciación no necesita ser equitativa, puede ser arbitraria, queda librada a su libre arbitrio; y sino aprueba la cosa, si dice que no es de su agrado o satisfacción su decisión no puede ser revisada por los jueces. El comprador bajo la condición de que la cosa resulte de su agrado, tal condición es únicamente de naturaleza suspensiva.

NATURALEZA JURIDICA DE LA VENTA A SATISFACCION DEL COMPRADOR.

En cuanto se refiere a su naturaleza jurídica el arto. 2686c, primera parte dice que “la venta a satisfacción del comprador se reputa bajo una condición suspensiva”.

La condición consiste en que la cosa vendida sea del agrado del comprador, quien es el arbitro de su propio gusta.

(31) Rezzonico, Luis María. Estudio de los Contratos. Pág. 333.



EFFECTOS DE LA VENTA A SATISFACCION DEL COMPRADOR.

En cuanto a los efectos de tal estipulación, son los siguientes:

- La cosa vendida a satisfacción del comprador debe de ser entregada, precisamente para poder resolver si es o no de su agrado, y mientras la tiene en su poder y no declara expresa o tácitamente que la cosa le agrada, es considerada como un comodatario, y como tal será responsable de la pérdida o deterioro de la cosa con la limitaciones que la ley fija al reglamentar el comodato en los artículos 2266, 2269 y 2270c.
- La declaración del comprador de que la cosa es de su agrado, puede ser expresa o tácita. Se interpreta que hay declaración tácita si paga el precio sin hacer reserva, o si vence el plazo convenido para hacer la declaración, sin hacer el comprador declaración alguna sin que sea menester ninguna interpretación judicial, la venta queda en tales casos concluida como si fuera pura y simple.
- No habiendo plazo señalado para la declaración del comprador, el vendedor podrá intimarle judicialmente para que la haga en un término improrrogable con conminación de quedar extinguido el derecho de resolver la compra.
Así lo preceptúa el artículo 1379c, aplicando el principio general que rige las obligaciones de hacer: si no hay plazo señalado lo fija el juez teniendo en cuenta el tiempo razonablemente necesario para cumplirlo.

3.1.4- VENTA CON CLAUSULA DE ARREPENTIMIENTO.

Esta venta, y la venta con pacto comisorio constituyen dos casos típicos de “ventas condicionales bajo condición resolutoria”.

En el derecho Romano lo llamaban Pactum Displicentiae, y que puede darse un concepto claro diciendo que la venta con cláusula de arrepentimiento es aquella en que se faculta al vendedor y al comprador o a solo a uno de ello, para arrepentirse del



contrato y desistir de el, restituyéndose recíprocamente las prestaciones recibidas, o lo mas ó menos que estipulase.

La naturaleza jurídica de esta modalidad la encontramos en el arto. 2683c; se reputa hecha bajo condición resolutoria: “la venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador y vendedor, se reputa hecha bajo condición resolutoria, aunque el vendedor no hubiere hecho tradición de la cosa al comprador. Habiendo tradición, o habiéndose pagado el precio de la cosa vendida bajo pacto de retroventa, si fuere estipulado a favor del vendedor; o tendrá los efectos del pacto de reventa si fuere estipulada a favor del comprador”⁽³²⁾.

La Corte Suprema de Justicia dijo en sentencia de las nueve de las mañanas del primero de diciembre de 1997, B.J Pág. 384, considerando V; que la venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador y vendedor, se reputa hecha bajo condición resolutoria, aunque el vendedor no hubiere hecho tradición, o habiéndose pagado el precio de la cosa vendida, la cláusula de arrepentimiento tendrá los efectos de la venta bajo pacto de retroventa, si fuere estipulada a favor del vendedor o tendrá los efectos del pacto de reventa, si fuere estipulado a favor del comprador.

EFFECTOS DE LA CLAUSULA DE ARREPENTIMIENTO.

- Las partes pueden pedir el cumplimiento de las prestaciones; entrega del precio de la cosa, sin perjuicio del derecho de arrepentirse. Si no se ha entregado el dinero, ni la cosa, el arrepentimiento extingue el contrato y no produce ningún efecto.
- Si se ha entregado la cosa o pagado el precio, la cláusula de arrepentimiento tendrá los efectos del pacto de reventa, si fuere estipulado a nombre del comprador. Las
- partes pueden acordar el plazo para realizar el arrepentimiento, de lo contrario se hará el arrepentimiento dentro de los tres años que señala el arto.2667c.

(32) Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos. Pág. 146



3.1.5- CLAUSULA DE VENTA CON PACTO COMISORIO.

El pacto comisorio es el acuerdo de las partes sobre el pago del precio en un momento no debido, el cual se resuelve automáticamente en el contrato ⁽³³⁾.

Esta hecho bajo una condición resolutoria, de acuerdo al artículo 2684c; “si la venta fuere con pacto comisorio, se reputará hecha bajo condición resolutoria. Es prohibido ese pacto en la venta de cosas muebles”.

Esta cláusula es una de la más importante que se puede incluir al contrato de compraventa. El artículo 2666c, lo define como: “la condición de que no pagándose el precio por el comprador, quedara sin efecto la venta. Este pacto llamase comisorio”.

El pacto comisorio aparece en el tratado de la compraventa por razones históricas y tradición romana; cabe en todos los contratos como en la promesa de venta (sentencia 10:35am del 8 de septiembre de 1975, B.J 234/1975).

CLASES DE PACTO COMISORIO.

Se distinguen dos clases de pacto comisorio en el derecho civil chileno, que son los siguientes:

El Simple, establecido en el artículo 1877 del código civil de ese país; que corresponde al arto 2666c, de nuestro código civil; y el pacto comisorio calificado o con resolución ipso facto, es decir que el contrato se resolverá inmediatamente. Sin embargo, el arto 1879 del código civil chileno faculta al comprador para hacer subsistir el contrato, pagando el precio a más tardar en las 24 horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda.

(33) Albaladejo, Manuel. Estudio de los Contratos. Tomo I. Pág. 42.



Nuestro código no tiene ninguna disposición similar al artículo 1879c, chileno que establece que “si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido se resuelve ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá sin embargo hacerlo subsistir, pagando el precio, lo mas tarde, en las 24 horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda”, la Corte Suprema de Justicia de Nicaragua ha dicho que las partes pueden celebrar lícitamente el pacto comisorio explicito, que tiene la eficacia de operar la resolución del contrato de pleno derecho (sentencia de las 12am del 22 de junio de 1935, B.J 8993),(34).

Según enseña la doctrina y se desprende del código civil español, el pacto comisorio se define como “la cláusula por la cual se estipula que cualquiera de las partes contratantes o una de ellas, pueda optar por la resolución del contrato si el otro contratante no cumple la obligación u obligaciones que contrajo”.

La doctrina esta también de acuerdo en considerar que el pacto comisorio implica judicialmente una “condición resolutoria” que consiste: en la inejecución del contrato por una de las partes que autoriza a la otra a apartarse y prescindir a su vez de la convención, la que queda sin efecto. Es efectivamente una condición resolutoria por que las partes “subordinan a un hecho futuro e incierto la resolución de un derecho adquirido”.

EFFECTOS DEL PACTO COMISORIO.

El arto 2685c, establece los efectos del mencionado pacto:

- Si hubo plazo determinado para el pago del precio, el vendedor podrá demandar la resolución del contrato desde el día del vencimiento del plazo, si en ese día no fuere pagado el precio. Este es un caso de moral legal, se lo refiere el arto. 1859 inc 1c,

(34) Rezzonico, Luis Maria. Estudio de los contratos, pag. 340.



no es necesario la interpretación, basta el vencimiento del plazo el cual constituye en mora al comprador.

- Si no hubiere plazo, el comprador no quedara constituido en mora del plazo del precio, si no después de la interpelación judicial. Esto se da cuando las partes no señalaren plazo, el juez, de acuerdo al arto.1900c, debe señalarlo si de la circunstancia y naturaleza se dedujere que ha querido concedérsele al comprador. Una vez señalado y vencido el plazo, el vendedor debe interpelar al comprador para constituirlo en mora. En caso contrario debe proceder a la interpelación.
- El vendedor a su arbitrio puede demandar la resolución de la venta, o exigir el pago del precio. Si prefiriere este ultimo expediente, no podrá en adelante demandar la resolución del contrato.

No se puede demandar simultáneamente la entrega de la cosa (cumplimiento del contrato) y el incumplimiento del contrato por ser contrario u opuesto, pero pueden proponerse sucesivamente si en la primera demanda no se hubiere satisfecho uno de los extremos, según lo ha dispuesto la Corte Suprema de Justicia en sentencia de las 10am del 8 de septiembre de 1914, B.J 516. Confirman lo dispuesto en este inciso el artículo 2668c; al establecer que el pacto comisorio no priva al vendedor de la elección de acciones que le concede el arto 2666c, es decir la de exigir el precio.

- Si se vence el plazo del pago y el vendedor recibiere solo una parte del precio, sin reservar el derecho a resolver la venta, se juzgara que ha renunciado a este derecho.

De conformidad con el artículo 2666c, debe tomarse en cuenta que para poder tener derecho el vendedor contra terceros, en el instrumento público inscrito debe constar la condición resolutoria de que, no pagándose el precio por el comprador, quedara sin efecto, es decir debe constar el pacto comisorio.

PRESCRIPCIÓN DEL PACTO COMISORIO.

De conformidad con el párrafo segundo del arto. 2662c, la acción para exigir el pago prescribe a los diez años y para la resolución de la venta, prescribirá en los tres años



contados desde el día del contrato. Sin embargo, si se estableció en el contrato un plazo para la entrega de la cosa, el término de la prescripción comenzará a correr desde la fecha estipulada para la entrega.

Es conveniente señalar que el plazo de prescripción para la resolución de la venta (tres años), es aplicable cuando la acción se funde en la condición resolutoria tácita, por cuanto el artículo 2662c, establece de forma general ejercer la acción resolutoria en las ventas sin limitarla al pacto comisorio.

La acción resolutoria fundada en una condición resolutoria tácita con respecto a distintos contratos de compraventa tendrá un plazo de prescripción de diez años según lo establece el artículo 905c.

Conforme al artículo 2667c: “el pacto comisorio prescribe en el tiempo fijado en el artículo 2662c, y las partes no podrán estipular un plazo mayor. Los pactos de reventa y retroventa ⁽³⁵⁾ estarán sujetos a esta misma reglas”.

3.1.6- CLAUSULA DE VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

Nuestro código civil en su artículo 2678c, lo define así: “pacto de preferencia, es la estipulación de poder el vendedor de recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro, por tanto en caso de querer el comprador venderla”.

La doctrina y la legislación contemplan la cláusula de preferencia como accesorio de un contrato de compraventa, pero no se discute que esa cláusula, con las variantes lógicas pueda incorporarse a otros contratos. Se comprende que nada obstaculiza que yo convenga con otra persona, en ser preferido a un tercero para darme en alquiler una cosa o cosa determinada.

(35) Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos. Pág. 143.



Esta cláusula de preferencia o “pactum protiumesos” es un instituto jurídico apto para satisfacer diversas necesidades, y debido a esa misma generalidad de acciones puede definirse como: “la promesa de concluir un contrato determinado, con prioridad a otros interesados, en igualdad de ventajas o condiciones que las que estas ofrezcan. Es muy común que el pacto de preferencia se encuentre en el contrato de compra venta, y por tal razón la doctrina y la legislación la contempla como cláusula accesorio”.

NATURALEZA JURIDICA DE LA VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

Existe discusión al respecto de la naturaleza jurídica de este pacto: si encierra una “venta condicional”, o si encierra “promesa unilateral de reventa”, es decir, “una promesa de venta condicional”.

La venta con pacto de preferencia, para muchos juristas no es una venta condicional, por que la venta es definitiva, no esta suspendida ni tampoco esta sujeta a resolución por efecto de la cláusula de preferencia. Solo existe promesa del comprador al vendedor de que la revenderá la cosa que le compro si el decide venderla o darla en pago y el primitivo vendedor decide recuperarla pagando el mismo precio que un tercero ofrece, o cantidad igual a la deuda que se cancelaría con la dación de esa cosa en pago. Si no quiere venderla la promesa no surte efecto alguno. Esa promesa es puramente unilateral: el comprador se obliga condicionalmente, para el caso de que quiera revender la cosa que compra, a dar preferencia a su vendedor, pero este no contrae por su parte la obligación de volver a comprar.

REQUISITOS DEL PACTO DE PREFERENCIA.

Este pacto engendra obligaciones primordiales:

- **Obligación del vendedor:**



- a) ejercer el derecho de preferencia de conformidad en los términos señalados en el artículo 2700c, (si es mueble dentro de los tres días y si es inmueble dentro de diez días).
- b) De pagar el precio y demás ventajas que ofrece el tercero que pretende comprar la cosa (arto. 2700c).

Obligación del comprador:

Avisarle al vendedor del precio y demás ventajas que ofrezca el tercero. La falta de cumplimiento de esta obligación hace incurrir al comprador en los daños y perjuicios, pero la venta es válida (arto.2701c).

Este artículo habla de “intimación judicial”, no es indispensable que el comprador le haga saber judicialmente al vendedor la oferta que ha recibido o la dación en pago que proyecte efectuar: Es suficiente que se le haga saber en forma autentica con fecha cierta, que no de lugar a duda e incurra en sanciones.

Si el comprador a fallado con su obligación de comunicar o avisar oportunamente al vendedor beneficiario del pacto de preferencia, cuando aquel vende o da en pago a un tercero la cosa m adquirida bajo ese pacto sin haberle dado la prioridad para recuperar la cosa vendida al vendedor beneficiario, y a de pagar indemnización por daños y perjuicios; ya que el comprador bajo el pacto de preferencia solo contrae una obligación estrictamente personal. El pacto de preferencia no crea una obligación propter rem, que siga la cosa doquiera que vaya, es decir, que no tiene una acción real que le permita perseguir la cosa que se halle en poder de terceros adquirentes.

De acuerdo a esto, existe un caso especial, y es cuando el pacto de preferencia recae sobre bienes inmuebles y consta en el registro público, perjudicara a los terceros, pues, aunque solo engendre un derecho personal, la inscripción le concede virtualidad real.



Venta en pública subasta.

Si la cosa vendida en pública subasta fuere mueble, el vendedor pierde todo derecho, el pacto de preferencia desaparece.

Si la cosa fuere inmueble el vendedor tiene derecho a ser notificado sobre el día y el lugar en que ha de hacerse el remate; pero no se hace uso del derecho de preferencia y como consecuencia, adjudicarse la cosa si ofrece igual precio del mejor postor; ya que debe entrar a la subasta con igualdad como los otros postores y mejorar las posturas si quiere ser preferido.

La omisión de la notificación del remate al vendedor obliga al comprador a pagar los daños y perjuicios como lo establece el arto. 2702c, de nuestra legislación.

Intransmisibilidad del pacto de preferencia.

El arto. 2703c, dice que: “el derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse ni pasa a los herederos del vendedor”. Es decir, que es en atención a la persona del vendedor, *intuitu personae*.

Borda dice que este pacto puede “fundarse en razones puramente sentimentales; el dueño de la cosa se a viene a desprenderse de ella a condición de que la posea alguien que sepa valorarla o cuidarla, pero desea evitar que caiga en manos extrañas”. Por lo tanto, este pacto no puede ser ejercitado por los acreedores del vendedor por medio de la acción oblicuo o indirecta.

3.1.7- VENTA CON PACTO DE MEJOR COMPRADOR.

El arto. 2679c, lo define: “pacto de mejor comprador, es la estipulación de quedar desecha la venta, si se presentare otro comprador que ofreciere un precio mas ventajoso”.



Naturaleza jurídica.

Nuestro código civil caracteriza a este pacto como una "condición resolutoria", pues, de conformidad con el arto. 2705c, la venta se reputa hecha bajo condición resolutoria, salvo que se pacte como suspensiva. En este caso la condición resolutoria consiste en que el vendedor encuentre un nuevo comprador que le ofrezca mejores condiciones por la cosa.

Transmisibilidad.

El derecho que confiere el pacto de mejor comprador no tiene carácter personal si no patrimonial.

El arto. 2704c, dispone que: "el pacto de mejor comprador puede ser cedido y pasa a los herederos del vendedor. Los acreedores del vendedor pueden ejercer ese derecho en caso de concurso" ⁽³⁶⁾.

Bienes sobre que recae y plazo.

No cabe sobre bienes muebles, por ser incompatible con el principio de presunción de propiedad de las cosas muebles adquiridas de buena fe establecida en el arto. 1768c. sobre bienes inmuebles y su plazo no puede pasar de tres meses, a fin de no impedir la libre circulación de riqueza. Si se pacta un plazo mayor debe reducirse a tres meses⁽³⁷⁾ (arto. 2707c).

Solo cabe en caso de venta y pago.

Este pacto solo cabe cuando el tercero pretende comprar la cosa o recibirla en pago, no cuando desea recibirla en virtud de otro contrato (permuta, donación etc.) arto. 2710c.

(36) Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos. Pág. 155.

(37) Idem. Pag. 155.



Limitaciones.

El arto. 2709c, “cuando la venta sea hecha por dos o mas vendedores en común, o a dos o mas compradores en común, ninguno de ellos podrá ser nuevo comprador”. En este sentido el legislador ha estipulado, que el comprador debe ser siempre una persona enteramente extraña al contrato originario, para evitar así el engaño.

La venta se dejaría sujeta a condición resolutoria puramente potestativa para los vendedores, siempre y cuando pudieran ser nuevos compradores los mismos vendedores, según dicen **Llenera y Machado**, pero no puede ser así. Y cuando se tratare de varios compradores, la mejor oferta debe hacerse a todos ellos, y solo serán preferidos cuando ofreciesen igual precio por el todo.

EFFECTOS:

- a) El vendedor debe hacer saber al comprador quien es el mejor comprador y las ventajas que ofrece. Según lo establece el arto. 2708c, que dice: “el vendedor debe hacer saber al comprador quien sea el mejor comprador y que mayores ventajas le ofrece. Si el comprador propusiere iguales ventajas, tendrá derecho de preferencia; si no, podrá el vendedor disponer de la cosa a favor del nuevo comprado”.
- b) Si el comprador después de notificado no hace uso del derecho de preferencia.
- c) Para dejar firme su venta, esta queda resuelta y la cosa debe ser restituida al vendedor, pudiendo este venderla al mejor comprador (arto. 2708c. parte final). Este es efecto de la condición resolutoria, pero también puede pactarse como condición suspensiva.

Comparación con el pacto de preferencia.

Ambas cláusulas son establecidas a favor del vendedor y solo se aplican cuando un tercero a quien el vendedor quiere transmitir la cosa debe adquirirla por compra o recibirla como pago.



Pero existen algunas diferencias:

- El pacto de mejor comprador es cesible y trasmisible a los herederos del vendedor, sin necesidad de estipulación expresa.
- Los acreedores del vendedor pueden ejercer el pacto de mejor comprador en caso de concurso, y lo mismo pueden hacer los acreedores, ejercitando la acción oblicua.
- El pacto de mejor comprador solo tiene por objeto cosas inmuebles, no puede tener lugar respecto de las muebles.
- En el pacto de mejor comprador la venta se reputa hecha bajo condición resolutoria, salvo que se pacte como suspensiva; en la cláusula de preferencia no hay condición alguna, sino una promesa unilateral y condicional de venta de parte del comprador.
- En el pacto de mejor comprador el derecho del vendedor nace si el encuentra otro comprador que ofrezca mejores condiciones; en el pacto de preferencia el derecho del vendedor nace si el comprador quiere vender o dar en pago la cosa que le compro.

3.1.8- PACTO DE RETROVENTA.

Se llama pacto de retroventa, según la terminología griega, aquel contrato en que una de las partes (vendedor) se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida. Para ello, además de cumplir todo lo que se hubiere pactado, ha de rembolsar al comprador el precio, los gastos necesarios y útiles hechos en aquellas. Los ocasionados por el contrato y en general cualquier otro pago hecho para la venta.

Es una cláusula de gran importancia. En el Derecho Romano se llamaba pactum retrovendendo (que se ha de volver a vender), y en el derecho español retracto convencional. En el derecho francés es denominada “pacte a remere”, es decir pacto de recompra, y también “pacte derechat” (pacto de rescate). El código chileno al igual que el nuestro la denomina pacto de “retroventa” que denota la “venta hacia atrás” y en el arto. 2676c, se define así: “venta con pacto de retroventa es la que se hace con la



cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador, restituyendo a este el precio recibido, con exceso o disminución.

Naturaleza jurídica.

La doctrina se ha contradicho y se plantean los siguientes términos: ¿A qué título vuelve la cosa en poder del vendedor, cuando este pone en ejercicio la facultad de retroventa que reservo al venderla? ¿Importa la retroventa una promesa de reventa que conduce a la celebración de un nuevo contrato de venta celebrado entre el comprador, ahora como vendedor; y el vendedor originario, ahora comprador?

Si el ejercicio del pacto de retroventa constituye “una nueva venta, un nuevo contrato” y no la resolución del anterior, las consecuencias serían los derechos reales constituidos en el intervalo por el comprador, deben mantenerse, subsisten cuando la cosa vuelva al vendedor; el comprador no está obligado a restituir las accesiones naturales de la cosa, ni pagar los deterioros causados en la cosa; ni el vendedor está obligado a pagarle las expensas necesarias invertidas en la cosa. Todo esto porque hasta el momento de la retroventa el comprador habría obrado como dueño perfecto, y es sabido que “las cosas aumentan y mejoran y parecen o se deterioran para su dueño”, (*res perit et crescit domino*).

Si este pacto de retroventa constituye o significa resolución del contrato anterior, y no una nueva venta, las consecuencias son precisamente inversas a la que acabamos de señalar.

La nueva venta o condición resolutoria han sido sustentadas en la doctrina y han inspirado a los sistemas legislativos, pero prevalece la que considera que el pacto de retroventa constituye una condición resolutoria potestativa consistente en la facultad de “recompra” que se reserva el vendedor, y califica la venta como condicional, con todos los efectos que por principio son propios de la condición. La resolución del contrato efectuado depende de la existencia de una venta futura e incierta el cual consiste en



que “el vendedor manifiesta dentro del plazo convenido, su voluntad de recuperar, de cobrar la cosa vendida contra la entrega de la suma estipulada”.

Utilidad e inconveniente de este pacto.

Este pacto fue muy utilizado durante la edad media, como instrumento de crédito para el dueño de una cosa: sin hipotecarla puede tener una suma de dinero en préstamo, mayor que si la hipotecara con solo venderla reservándose el derecho de recobrarla dentro de cierto plazo. A su vez el prestamista o mutuante, constituido en comprador, obtiene la mayor seguridad con respecto al dinero que desembolsa en concepto del precio: sin necesidad de recurrir a un juicio para ser pagado por el solo vencimiento del plazo estipulado (máximo tres años) si no se hubiere convenido, queda cubierto de su desembolso, recupera su precio en valor de la cosa que se le vendió con una cláusula, pues se convierte ipso facto, en el propietario irrevocable. Si el vendedor no rescata la cosa poniendo en ejercicio el rescate en el plazo convenido.

En las ventas con pacto de retroventa, vencido el plazo, quedan extinguidos los derechos del vendedor a retrocomprar, salvo que pruebe la prorroga.

En el pacto de retroventa el comprador tiene un derecho bajo condición resolutoria y el vendedor un derecho bajo condición suspensiva.

Inconvenientes.

- Se utiliza como instrumento legal de los prestamistas para practicar la usura. Antiguamente era utilizado como instrumento de crédito y se cometían muchos abusos.

Puede ocurrir que el vendedor se despoje de la propiedad por necesidad momentánea de dinero, pero se garantiza el rescate para la eventualidad de que en un futuro próximo tenga los medios pecuniarios para recuperar el bien, y el comprador no puede impedir el rescate.



- Limita la libre circulación de la riqueza. Durante el plazo fijado para la retroventa será difícil encontrar un interesado en adquirir el bien bajo esa condición, por otra parte, el comprador no se animara a hacer ninguna mejora en un bien que probablemente tendrá que devolver.
- Termina con los derechos de un tercero.

Requisitos y limitaciones de la retroventa.

En nuestro sistema legal, según los comentarios de nuestro código civil dicen que son necesarios tres requisitos para la validez de la retroventa:

1- Debe tener por objeto una cosa inmueble:

Este requisito lo encontramos precisamente en el artículo 2689c, que dice: “las cosas muebles no pueden venderse con pacto de retroventa”. Esto se ha prohibido porque es difícil discernir una verdadera venta cuando se entregan las cosas en prenda, quedándose el prestamista con la propiedad, y porque tratándose de bienes muebles, la posesión equivale a título.

Es prohibido en las cosas muebles para favorecer a los terceros que han adquirido según el arto. 1768c, si se pacta sería nula toda la venta. Otros autores se basan en el artículo 1880c, ya que consideran que solo se da en la condición y no en la venta; pero en nuestro derecho de obligaciones esa condición anula el contrato.

Nuestros codificadores estiman que en materia de cosas muebles la posesión de buena fe equivale al título, no siendo estas cosas robadas o perdidas, tal principio evidentemente quedaría subvertido si el poseedor de buena fe de una cosa no robada ni perdida, y que por tanto ha adquirido su propiedad, pudiese ser despojado por la acción reivindicatoria a anularse la enajenación que el efectuara. Sin embargo tratándose de inmuebles la condición resolutoria que es el pacto de retroventa es indispensable que conste en escritura pública, aplicando el principio del Denominado Imperfecto y sus efectos. Por consiguiente si se recupera la cosa vendida al ejecutarse



el retracto, puede presentarse el antiguo propietario y sacar del poder a los terceros adquirentes, porque estos no han obtenido un título de dominio “perfecto”, sino que han obtenido el mismo derecho que tenía su causante, el comprador, que era el “dominio revocable”, es decir subordinado a la condición resolutoria de la retroventa.

2- Debe estipularse por plazo no mayor de tres años.

Este requisito lo hallamos expresamente en los artículos 2667 y 2690c, este último establece que: “el plazo de tres años fijado en el artículo 2667c, para la prescripción de la retroventa y reventa, corre contra toda clase de persona, aunque sean incapaces, y pasado este término se extingue el derecho del vendedor para resolver la venta, y el comprador queda como propietario irrevocable”.

Esta estipulación de prescripción contra toda persona, que incluye a los incapaces es una expresión al artículo 93 inc. 1c, y opera de pleno derecho, es decir, sin necesidad de interpelación judicial por lo que no se necesita poner en mora al vendedor, quedando extinguido por el vencimiento su derecho, si las partes no establecieron plazo debe entenderse que es de tres años, debe pactarse el precio en virtud del cual el vendedor recupera la cosa vendida (si no se estipula el precio será el de la venta), pasado este tiempo se extingue el derecho del vendedor.

Si para el ejercicio de la retroventa, las partes estipulan el plazo “mayor” de tres años; este sería válida para el límite legal máximo de tres años, y nula en cuanto se exceda, ya que lo dispuesto en los artículos 2667 y 2690c, son de orden público.

El plazo de retroventa puede prorrogarse, si las partes así lo quieren, pero después de vencida esta prórroga vale en cuanto a las mismas partes, en cuanto al comprador y vendedor, pero no se puede con respecto a terceros opuestos que hubiesen contrato o adquirido derecho respecto a las cosas con anterioridad a la prórroga.

3- Debe estipularse en el mismo pacto de venta.



Si se pacta con anterioridad estamos en presencia de una promesa de venta que de cumplirse originara una nueva trasmisión de la propiedad, con el consiguiente pago de impuesto. La doctrina de los autores es unánime en ese sentido, y agrega que si la estipulación de retroventa es posterior al contrato de venta, hay una “venta pura y simple” que lleva anexa una “promesa de venta”, el comprador adquiere un dominio irrevocable sobre la cosa y la venta se consuma definitiva.

Formas de ejercitar el derecho.

No se señala una forma específica para ejercitar ese derecho de recuperar el inmueble, en nuestro código civil. Sin embargo, la doctrina dice que es indispensable una declaración expresa, verbal o escrita, judicial o extrajudicial, del vendedor en su intención de recuperar la cosa vendida, y que dicha declaración debe hacerse dentro del término o plazo legal convenido, según el caso.

Generalmente se reconoce que para poner en ejercicio el retracto, el vendedor debe tener “la capacidad para disponer”. De manera que si el vendedor hubiere caído en incapacidad, el ejercicio de retroventa corresponderá a su representante legal, si el comprador hace caso omiso de la manifestación de la voluntad del vendedor que quiere hacer efectivo el pacto de retroventa ese vendedor debe hacer judicialmente su derecho demandando al contratante por el incumplimiento del pacto y restitución de la cosa vendida y reembolsando el precio u ofreciendo pagarlo al tiempo de ejercitar su acción, es decir al promover su demanda.

Personas que pueden ejercer la retroventa.

El derecho del vendedor a recuperar la cosa vendida con pacto de retroventa, es de carácter esencialmente patrimonial y no inherente a la persona.

Por tal razón el pacto de retroventa pueden ejercerlo las siguientes personas:

- El vendedor, como lo establece el artículo 2676c.
- El cesionario del vendedor, conforme el artículo 2694c.



- Los herederos del vendedor. Así lo dispone el artículo 2694c que dice: “el derecho del vendedor puede ser cedido y pasa a sus herederos. Los acreedores del deudor pueden ejercerlo en lugar del deudor”. El artículo 2695c; establece que: “si el derecho pasare a dos o mas herederos del vendedor o si la venta hubiere sido hecha por dos o mas copropietario de la cosa vendida, será necesario el consentimiento de todas los interesados para recuperarlo”. Esta disposición es aplicable, ya que la consecuencia del condominio consiste en que ninguno de los condómino puede ejercitar un acto de disposición de la cosa común, o que altere la subsistencia o se modifique la cosa, sin el consentimiento de sus coherederos o condóminos. Se puede convenir que este derecho no se trasmita a los herederos de conformidad al artículo 2484c.
- Los acreedores del vendedor. Según el artículo 2694c. Esta es una aplicación específica del artículo 1870c, el cual consagra de forma general la acción subrogatoria u oblicua. Igualmente se considera que es una acción directa que pueden ejercer los acreedores del vendedor sin necesidad de subrogarle.

Personas contra las cuales se puede ejercer la retroventa:

- 1- Comprador, de conformidad al artículo 2676c.
- 2- Puede ser ejercitada contra los “herederos del comprador”.

Ellos son los sucesores del causante en sus derechos y obligaciones, por imperio de los principios genéricos del derecho sucesorio. Este inciso es regulado por nuestro código civil en su artículo 2698c; donde la ultima parte de este precepto se funda en el principio del efecto declarativo inherente a la partición. De acuerdo a este principio, el heredero adjudicatario es considerado propietario del inmueble desde la fecha misma de apertura de la sucesión.

Efectos de la retroventa.

Es importante señalar los efectos de la retroventa distinguiendo también los anteriores al vencimiento del plazo estipulado para el retracto, de los posteriores al vencimiento de ese plazo:



1- Efecto del pacto “pendente coditione”, es decir, antes del vencimiento del plazo convenido o presunto:

- En relación al comprador. Recordemos que la cosa vendida se entrega al comprador “bajo condición resolutoria” de que el vendedor declare que quiere usar del retracto, es decir, que quiere que se le devuelva la cosa disolviendo a su vez el precio en la forma convenida. En estas condiciones el comprador ha adquirido la propiedad de la cosa desde su entrega o tradición, sin embargo es indudable que el, como propietario bajo condición resolutoria, solo disfruta de un dominio imperfecto y esencialmente revocable.

De esta situación y característica jurídica de su derecho de dominio, el comprador es dueño de la cosa comprada, mientras la condición esta suspensa; es decir, mientras penda la retroventa, puede realizar toda clase de acto de disposición como venta, hipoteca y servidumbre, pero estas quedan sujeta al pacto de retroventa si consta en el registro.

Se extingue si el vendedor recupera la cosa vendida mediante el ejercicio del pacto: artículo 1894c. Puede realizarse también toda clase de administración y el vendedor que recupere el inmueble tendrá que respetarlo. Debe tenerse presente el artículo 2950c, por lo que la cosa se pierde o se deteriore para el vendedor.

- El vendedor. Es muy clara la situación: el se desprende de su propiedad y solo tiene un simple derecho personal ad rem a recuperarla, es un acreedor bajo condición suspensiva consistente en que ejercite su facultad de volver adquirir la cosa vendida. Así lo consagra la jurisprudencia y lo señala la doctrina.

El vendedor se subordina a la condición suspensiva de ejercitar el derecho y, como consecuencia, puede vender, permutar, donar o gravar con servidumbre los derechos sobre el inmueble vendido (excepto hipotecarlo, esto no lo permite



el artículo 3795c). Estos derechos se extinguen si no se recupera la cosa vendida; por el contrario se consolida si la recupera.

2- Efectos posteriores al vencimiento:

- Cuando el vendedor no ejercite el derecho de recuperar la cosa el comprador adquiere el dominio de la cosa comprada y se consolidan los actos de disposición que hubiere realizado. Esto se produce de mero derecho (ipso jure) artículo 2690c, al igual que los actos de disposición que hubiere realizado con terceros, los cuales queda firme para lo sucesivo, con relación al comprador y primitivo vendedor que no ejercito en tiempo debido a su facultad de retroventa.
- Se producen los efectos siguientes, cuando el vendedor ejercita su facultad de recuperar la cosa: -Entre las partes. La venta queda resuelta, con efecto retroactivo desde el día del contrato, y la situación se restaura al estado que existía antes de efectuarse la venta.

Es necesario que por escritura pública o por orden judicial se haga constar la recuperación del inmueble para su debido registro, aunque en la recuperación no exista una nueva venta. Pero nuestra Corte Suprema de Justicia ha dicho que es una nueva compraventa, debido a que se paga de nuevo los impuestos. Conforme al artículo 15R.R.P, la recuperación debe hacerse constar en nuevo asiento de inscripción, así debe incorporarse al registro el cumplimiento de la acción resolutoria. Basado en el mismo artículo la consolidación de la adquisición del comprador por no haber usado su derecho el vendedor, se hará constar en nota marginal.

Si existe acuerdo entre las partes sobre la operación, y otorgan la escritura pública, no existe problema alguno, pero si ha ellos se negare el comprador deberá recurrir a la autoridad judicial.



Se debe restituir el precio con aumento o disminución por parte del vendedor. También debe rembolsar los gastos de entrega en el contrato y las mejoras que no sean voluntarias (necesarias y útiles).

No puede entrar en la posesión, si no cumple todas estas obligaciones (arto. 2676 y 2692c).

El pago y cumplimiento de estas obligaciones produce la resolución de la venta. La manifestación del vendedor de ejercitar su derecho dentro del plazo legal evita la extinción de su derecho, pero no produce la resolución de la venta. Se advierte que hay opiniones en contrario, según las cuales basta la manifestación sin acompañar el pago de dichas obligaciones.

- Se concede un derecho de retención al comprador para garantizar su crédito. Si la cosa se devuelve antes de ser pagado perderá ese derecho y quedará en la condición común (artículo 2692c).
- El comprador está obligado a restituir la cosa con todos sus accesorios y a responder de la pérdida de la cosa y de su deterioro por su culpa, pero no por los deterioros causados por caso fortuito o fuerza mayor según el artículo 2693c.
- Recuperar la cosa vendida, los frutos de estas (cosechas, alquileres, etc) deben ser compensados con los intereses del precio de la venta, salvo pacto en contrario, artículo 2691c.
- Los actos de disposición (venta, hipoteca, servidumbre, etc) del comprador quedan sin efectos, pero para ello deberá constar en el registro. Así lo establece el artículo 1894c, donde dice que los actos de disposición del comprador quedan sin efectos, si el pacto consta en el registro.
- Los riesgos de la cosa corresponden al vendedor.
- Los aumentos y mejoras corresponden al vendedor.
- El comprador tiene derecho a retener la cosa mientras el vendedor no le pague el precio de las mejoras necesarias y útiles.



3.1.9- PACTO DE REVENTA

Este pacto es llamado también pacto de **retroemendo**, es una estipulación inversa al pacto de retroventa, y como este funciona como verdadera condición resolutoria, que en este caso depende del comprador, mientras que en la retroventa depende del vendedor.

El pacto de retroventa tiene una cláusula estipulada al vendedor, que reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, el pacto de reventa es una cláusula estipulada a favor del comprador que se reserva el derecho, de devolver la cosa comprada, y recibir el precio que pago en la misma suma o con aumento o disminución convenida. Así lo define nuestro código civil en su artículo 2677c, al pacto de reventa y dice que es la estipulación del comprador de poder restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de el, el precio que hubiere pagado con exceso o disminución.

Al pacto de reventa se aplican los principios y disposiciones de la retroventa siempre y cuando fueren compatibles con las diferentes disposiciones que ocupan las partes en ambos pactos, ya que las dos son condiciones y la reventa es el pacto de retroventa a favor del comprador. Por tal razón, para la reventa rigen las normas siguientes:

- La reventa no constituye nueva venta, el vendedor y los herederos deben soportarla; la venta se resuelve por la manifestación del comprador de recuperar el precio.
- El derecho de reventa puede ser cedido.
- Los intereses se compensan con los frutos.
- El derecho de la reventa pasa a los herederos del comprador, cuando son varios herederos del comprador deben ejercerse en la porción que cada uno tiene en herencia.
- El comprador puede realizar actos de administración y disposición (venta, hipoteca servidumbre etc).
- No cabe sobre bienes muebles.
- No puede ser mayor de tres años. .Artículos 2667 y 2690c.



3.1.10- VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

En el derecho romano se le conoció como “pactum reservati dominic donec pretium solvatur” es decir, “el pacto de dominio reservado hasta que el precio sea pagado”. No se conoció como pacto expreso de la compraventa, pero se consideraba implícita en ella ya era necesario de la tradición, que el comprador pagara el precio para adquirir el dominio, salvo, que el vendedor conceda un plazo al comprador al momento de hacer el contrato para el pago, o que este diere caución para garantizarlo, en cuyo caso se transferiría el dominio desde la entrega.

En varios códigos como el de Francia, Bélgica, España y Brasil carecen de preceptos explícitos sobre este pacto, aunque la doctrina y la jurisprudencia se han orientado constantemente a favor de su valides y de la amplitud de su consecuencia.

En el código civil alemán por ejemplo solo admite con relación a las cosas muebles, por que la transferencia de inmuebles no puede depender de un término o de una condición.

El código civil mexicano si admite la venta con reserva de dominio hasta el pago del precio, con relación a cosas muebles e inmuebles. De igual forma lo hace el código italiano.

Actualmente se estima como garantía para el pago del precio de las ventas a plazos, creándose de tal modo registros de venta bienes muebles, en donde se hace constar la reserva de dominio. Se trata, pues de un régimen convencional para el vendedor, que se agrega alas garantías legales que le confiere el código civil.

Nuestro código civil tiene garantías que rigen de forma diferenciada.

Por una parte el artículo 2540c, deja plenamente eficaz el contrato; y por otro lado, los artículos 2662 y 2663c, que rigen el contrato en si; la venta queda sujeta a una



condición resolutoria, en virtud de la cual el comprador adquiere el dominio, pero subordinado a quedar resuelto si no paga el precio; no impide la transmisión del dominio. Sin embargo la Corte Suprema de Justicia, partiendo del pacto de reserva de dominio constituye una condición suspensiva, admite dicho pacto.

Ventajas.

- Para el comprador, porque representa un instrumento de crédito, que le permite adquirir las cosas que necesita, no disponiendo de los fondos necesarios para pagar desde luego su precio.
- Para el vendedor porque constituye un instrumento de seguridad o garantía contra el riesgo de insolvencia del comprador a quien le entrega la cosa vendida sin haber perdido su precio.

Inconvenientes.

- Induce en error y engaño a los acreedores del comprador quienes conceden un crédito proporcionado por creer que la cosa vendida (con ese pacto que ellos ignoran) forman parte del patrimonio de ese comprador que es deudor suyo.
- Se señala que es un pacto fácil de usura, de explotación usuaria del comprador por el vendedor, que invocando el atraso y falta de pago de una sola de las cuotas del precio pagadero por mensualidad como es frecuente en esta clase de pacto le exige la restitución de la cosa vendida y se guarda todo lo percibido.
- Crea privilegios no sancionados por la ley, a favor de un solo acreedor, vendedor y en perjuicio de los demás.
- Tiene el inconveniente de crear necesidades más o menos ficticias; y por ello se dice que la venta hecha bajo este pacto es una gran tentadora.

Efectos de este pacto.

1. Pendiente la con
2. dición, el vendedor continúa siendo propietario de la cosa, pero el comprador tiene el uso y custodia de esta y asume su riesgo. Es una excepción justificada de la regla de que las cosas perecen para su dueño.



3. Pagado el precio se cumple la condición y el comprador adquiere el dominio de la cosa.
4. Si no paga el precio, falla la condición y el vendedor puede pedir el cumplimiento del contrato o su resolución, en los dos casos junto con los daños y perjuicios.

3.2- CLAUSULAS MERCANTILES

3.2.1- COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS O CALIDADES.

Dada su gran utilidad, esta otra especie de compraventa, mercantil esta muy generalizada, en todos los países. La determinación de una mercancía describiéndola con más o menos detalles, siempre se presta a discusiones posteriores acerca de si la entregada es o no es de la clase o calidad convenida.

La función de la muestra es doble: para la venta ingiere, sirve como medio de determinación o especifica e identifica la calidad de la cosa; para la venta in specie, su función es esencialmente identificadora, en cuanto permite comprobar con seguridad si la mercancía servida es igual a la contratada.

Nuestro código de comercio habla de la compraventa sobre muestras como la compraventa de cosas de calidad, en efecto el arto. 343cc, nos dice: “si la venta se hiciere sobre muestras o determinando la calidad conocida en el comercio, el comprador no podrá rehusar el recibido de los géneros contratados, si fueren conforme a las muestras o a la calidad prefijada en el contrato” ⁽³⁸⁾.

Analizando dicho artículo tenemos que establecer la diferencia entre la venta sobre muestras y las ventas de cosas de calidad conocida en el comercio.

(38) Código de Comercio Nicaragua.



En la compraventa sobre muestras se requiere la exhibición material de muestras, es decir, una parte de lo que se vende debe tener las mismas características del conjunto que se va a vender. Con la muestra opera una determinación mas concreta, exacta y rigurosa.

La compraventa sobre muestras es pura y simple, no condicional, pues si el vendedor quisiera someterla a condición deberá estipularlo así a priori.

La característica jurídica más importante de esta especialidad de la venta, consiste en perfeccionarse por el consentimiento y en la determinación de las mercancías, de un modo indirecto por su comparación con la muestra o con la calidad de referencia.

En la compraventa sobre muestras o calidades, la perfección obligatoria surge por el convenio sobre el precio y sobre la muestra o calidad, pero la transmisión del dominio, perfección real, depende de la individualización de la mercancía.

La venta sobre calidades, no precisa que se lleve la muestra, sino que este es un tipo conocido en el comercio por características perfectamente identificables.

El Arto. 327 cc, comprende tanto esta hipótesis como la venta en que se determina una calidad conocida en el comercio. En ambos casos se trata de una venta pura, es decir no condicionada, que se pacta en la confianza de que la mercancía vendida tendrá las mismas propiedades que la muestra o será conforme a la calidad prefijada en el contrato.

3.2.2- COMPRAVENTA A ENSAYO O PRUEBA AL GUSTO DEL COMPRADOR.

Es aquel en que expresamente se estipula que la venta no quedara concluida si el ensayo, es decir la prueba o degustación de la cosa por el comprador no resulta que la cosa es satisfactoria para su uso o destino. En la venta ad gustum la facultad de ensayar la cosa y revisarla sino le conviene, resulta de la naturaleza misma de la cosa



venta, y cuya naturaleza a impuesto ya, por una costumbre, el derecho del comprador a gustar la cosa, y rechazarla sino le agrada.

En la venta a ensayo o prueba, tal facultad proviene o surge de una estipulación formal, de una cláusula del contrato.

Nuestro código del comercio en Arto. 346 cc, dice: "Siempre que la cosa vendida a la vista sea de las que se acostumbran comprar al gusto la reserva de la prueba se presume; y esta prueba implica la condición de que la cosa sea sana y de calidad" (39).

Este tipo de compraventa es condicional, esto significa que su eficacia esta subordinada a un hecho de cuya realización depende que el negocio quede perfeccionada o resuelto.

La compraventa al gusto para que se perfeccione se deben aplicar 2 criterios:

1. criterio objetivo: debe existir un acuerdo entre las partes de que la cosa debe reunir ciertos requisitos, o bien sea apta para lo que se le destina.

2. criterio subjetivo: la validez del contrato depende del gusto personal del comprador. Esto no es absoluto, pues en este tipo de compraventa lo que prevalece es que la cosa responda al gusto de la colectividad.

En el caso de estipulación sobre reserva de prueba indicado en el arto. 2542c, la condición es potestativa, porque depende de la sola voluntad del comprador determina si la cosa es o no de su agrado; en cambio en la compraventa mercantil al gusto, que se entiende siempre celebrada conforme a la costumbre, la condición suspensiva no es potestativa, porque no depende de la sola voluntad del comprador determinar si persiste o no en el contrato, tácitamente queda sometido a la recepción por su parte, de la cosa, cuando esta fuere sana y de regular calidad, es decir, de calidad mercantil.

(39) Código de Comercio de Nicaragua.



En la compraventa civil, el comprador adquiere para si mismo, y es lógico que la reserva de la prueba, tenga como base su gusto personal, por eso, si la cosa no le agrada, tendrá siempre derecho a desistir del contrato.

En cambio en la compraventa mercantil, no es el gusto personal del comprador el que debe ser satisfecho: la cosa se compra para ser vendida, y el gusto de los futuros compradores de esa cosa, es el que debe tomarse en cuenta.

3.2.3- COMPRAVENTA DE COSAS QUE SE PESAN, CUENTANO MIDEN.

Si para llegar a la determinación de la cosa vendida o del precio de la venta es preciso contar, pesar o medir, estamos en presencia de la venta, por cuenta, peso o medida.

Ejemplo: si vendo quinientos kilogramos de maíz que tengo en mi granero a razón de C\$ 20 córdobas el kilogramo, hay que determinar la cosa vendida pesándola.

El arto. 2546c, establece que:

“la venta es a peso, cuenta o medida, cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio; o aunque el precio sea uno, no hubiese unidad en el objeto, o cuando no hay unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa”⁽⁴⁰⁾.

Este artículo contiene las hipótesis siguientes:

- Cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio: ejemplo, vendo el café que tengo a C\$ 20 córdobas el kilogramo.
- Aunque el precio sea uno, no hubiere unidad en el objeto: ejemplo, vendo diez vacas de mi finca por C\$ 20,000 córdobas.
- Cuando no hay unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa: ejemplo, vendo a C\$ 20 córdobas el kilogramo todo el café que tengo en mi negocio.

(40) Código Civil de Nicaragua.



El artículo 2548c, dice: En las ventas hechas al peso, cuenta o medida, la venta no es perfecta hasta que las cosas no estén contadas, pesadas o medidas.

Esto no significa que el contrato no obliga a las partes pues de acuerdo con el arto. 2549c, el comprador puede obligar al vendedor a que pese , mide o cuente y le entregue la cosa vendida; y el vendedor puede obligar al comprador a que reciba la cosa contada, medida o pesada y satisfaga la cosa de ella.

3.2.4- COMPRAVENTA CONTRA DOCUMENTOS.

Son un grupo de operaciones que se caracterizan por la entrega de la mercancía y el pago del precio, se hacen a continuación de la entrega de títulos representativos de las mercancías o de otros análogos.

Son títulos representativos el conocimiento y el certificado de depósito. Son títulos equiparados a estos efectos la póliza de carga (conocimiento terrestre y aéreo). Es documento anexo la factura.

La compraventa contra documentos es un producto de las modernas relaciones comerciales.

Entrega contra documento: El pago de las mercancías se hace contra entrega de los documentos, representativos de las mercancías enviajes o depositados.

Se trata de una venta contra documento: el vendedor cobra el precio contra entrega de aquellos documentos que justifican el embarque, la realización del seguro y el pago del flete.

El traspaso de los riesgos al comprador se realiza desde el embarque de la mercancía a bordo del barco porteador, el vendedor ejecuta el contrato embarcando las mercancías convenidas que han sido previamente aseguradas y pagando el seguro de las mismas.



El comprador puede ejercer directamente las acciones que procedieron contra el porteador y los aseguradores en caso de que estos no cumplieren los términos del contrato.

El porteador en general, es responsable por las pérdidas y averías de las mercancías que recibe para ser transportadas y que cuando los daños referidos procedan de vicios de las cosas o de caso fortuito o fuerza mayor corren a cargo del remitente o cargador.

3.2.5- COMPRAVENTA BURSÁTIL.

El mundo de los negocios bursátiles es una verdadera caja de sorpresas incomprensibles, absurdas e increíbles paradojas capaces de hacer que se tambalee la razón de los no iniciados; y de los juristas que solo mediante una ardua labor y con frecuencia a través de verdaderas torturas legales, logramos enmarcar jurídicamente las operaciones bursátiles.

En México la compraventas bursátiles solo pueden recaer sobre “acciones, obligaciones y demás títulos de crédito que se emitan en serie o en masas”; en otros países puede operarse, además, con metales preciosos y otras mercaderías, particularmente agrícolas. El marco legal de estas operaciones esta formado por la ley de mercado de valores, así como por reglamento interno general de la bolsa de valores.

Formas de las compraventas bursátiles.

Las compraventas bursátiles se pueden realizar solo a través de cosas de bolsa, que son, sociedades anónimas inscritas en el registro nacional de valores, a la que acuden los interesados en comprar y vender valores de los inscritos en la bolsa para instruirlo o acaso para pedirle consejo sobre la forma y termino que deben proceder a la compra o a la venta.



Por su forma, las compraventas bursátiles pueden realizarse mediante tres procedimientos principales:

a. **Orden en firme**, que es la propuesta escrita de compra o venta, que el agente u operador deposita en el corro de la bolsa, con indicación precisa de las características, números y precio de los valores respectivos, así como si se trata de un operación al contado o a futuro. Forma igualmente conocida como a plazo.

b. **De viva voz**, que es una propuesta de compra o de venta, pero formulada en voz alta, igualmente con indicación de las características, números y precio de los valores; el agente u operador que acepte la propuesta la manifestara en voz alta con la sola expresión cerrado, que será suficiente para estimar perfeccionada la operación, y únicamente para información y registro en la bolsa, el vendedor deberá llenar y entregar al empleado de la misma una ficha, en la que consignara los principales datos de la venta.

c. **Registro o cruce**, que supone en el agente un operador una doble representación; la de un vendedor y la de un comprador que se interesan en transmitir el primero y en adquirir el segundo los mismos valores; como hay practicas y las reglas de operación bursátil son contrarias a una automática operación por parte del agente en su doble representación, le imponen el deber de anunciar en voz alta, su doble intención a cuyo efecto debe precisar que es una orden cruzada, las características de los valores, su cantidad y precio, todo ello acompañado de la expresión doy o tomo; el otro agente interesado, a su vez, deberá manifestarlo también en voz alta, con empleo.

Según su propósito, de un cualquiera de los vocablos doy o tomo seguido de la cantidad de valores que desea vender o comprar.

Por que no es el presente un trabajo monográfico sobre operaciones bursátiles, y por la escasa frecuencia, no hace mención de otras formas de compraventa bursátiles.



Formas de pago en las compraventas bursátiles:

En lo que toca al plazo para el cumplimiento, las transacciones bursátiles que nos ocupan son:

- De contado, en cuyo caso el precio deberá pagarse en los título, entregarse a mas tardar dos días hábiles después del cierre.
- A plazo o a futuro de tal suerte que las partes puedan concentrar que el intercambio de precio y valores se efectúen en cualquier momento, a condición que ello ocurra entre los tres y trescientos sesenta días hábiles siguientes al cierre.

3.2.6- VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES.

Esta especial modalidad de compraventa ofrece un acentuado interés en el proceso actual de la economía. Constituye uno de los instrumentos jurídicos del desarrollo humano y una de las instituciones jurídicas de utilización masiva. Afecta no solo el incremento de consumo, sino también a la misma producción. Así ha podido afirmarse que la venta aplazo abre el nuevo capítulo en la teoría y en la vida económica (seligman).

El derecho no podría permanecer impasible ante este singular fenómeno de nuestra hora. Y menos estarlo en el derecho mercantil que, como hemos afirmado, es la respuesta jurídica a los problemas económicos. En nuestro país, ya desde hace tiempo, se venia percibiendo la necesidad de una regulación coherente y sistemática de la constante practica de ventas a plazos de bienes muebles.

Por ventas a plazos se entiende (arto. 1 y 2 de la ley española del 17 de julio de 1965 sobre ventas a plazos de bienes muebles), el contrato mediante el cual el vendedor entrega al comprador una cosa mueble corporal y recibe de este, en el mismo momento, una parte del precio, con la obligación de pagar el resto definido en un periodo de tiempo superior a tres meses.



Esta definición amplia de ventas a plazos de bienes muebles corporales no consumibles no implica que todas las operaciones de esta naturaleza queden sometidas a esta ley. Así podemos señalar dos sectores que quedan fuera del ámbito de vigencia. Por un lado (arto. 4 de la ley), se excluye expresamente:

- Las ventas de aquellos bienes que, con o sin ulterior transformación o manipulación, se destinan a la reventa al público.
- Las ocasionales efectuadas sin ánimo de lucro.
- Las que se dan por un importe inferior o superior a la cantidad. El gobierno determina según la coyuntura económica.
- Los que constituyan operaciones de comercio exterior.

3.2.7- CONTRATO DE SUMINISTRO.

La razón de ser del suministro esta en el deseo de hallar satisfacción rápida, segura y económica a las necesidades constante en la vida moderna, que seria aleatorio y antieconómico., satisfacer concertando un contrato distinto en el momento en que surgiese una necesidad. Puede definirse como el contrato por el que una empresa (suministrador) se obliga mediante un precio unitario a entregar a otra (suministrado) cosas muebles en épocas y cantidad fijada en el contrato o determinadas por el acreedor de acuerdo con sus necesidades.

El suministro es una variante o especialidad de la venta de cosas muebles. La diferencia entre compraventa y suministro aparece clara siempre que el contrato de compraventa el pago del precio corresponde a una entrega única de la mercancía, ya que la característica del suministro es que esta obligación no se cumple un acto, sino que se prolonga a través del tiempo en entregas periódicas y continuadas.

Se trata de un contrato de tracto sucesivo, en donde el tiempo es a veces indeterminado. El suministro podrá prestarse sobre toda clase de bienes muebles tangibles, incluidos los fluidos.



En cuanto a las cláusulas del contrato se determina por las partes la calidad del suministro, aunque es el órgano regulador del gobierno el que determinara y controlara la calidad del mismo.

Sobre el precio, este se fija en el contrato, en otras modalidades se determina considerando el precio que rija en el mercado a la entrega.

3.2.8- VENTAS CIF Y FOB.

Tienden estas cláusulas, a facilitar al comprador el calculo exacto del beneficio que pueden reportarle la adquisición de una mercancía, sea por que en precio de venta se incluye el importe de los gastos de transporte hasta el barco, de seguro y de flete (venta con cláusula CIF), sea por que se incluya los gastos de porte hasta poner la mercancía a bordo (o sobre vagón del ferrocarril), en el muelle de exportación (venta con cláusula FOB).

Las cláusulas relativas a los gastos de transporte no afectan por si sola a las reglas generales sobre transmisión del riesgo. Pero en la práctica mercantil el empleo de la cláusula CIF o FOB implica la transmisión del riesgo al comprador desde el instante que la mercancía vendida se pone a bordo para ser transportada.

La compraventa FOB, esta caracterizada porque el precio comprende los gastos necesarios para que se ponga la mercancía a bordo hasta ese momento no son los riesgos del comprador. Aquí el vendedor se compromete a poner la mercancía en manos del comprador, en lugar fecha y plazo fijado.

Obligaciones del vendedor:

- a) Exponerse a los riesgos, gastos de la mercadería hasta comprometer al comprador a hacerse cargo de la mercancía.



- b) A prestar su ayuda al comprador si lo pidiera o por cuenta del vendedor, para conseguir los documentos que deban de extenderse en el país de origen o de embarque.

Obligaciones del comprador:

- a) A responsabilizarse de las mercaderías cuando estas se encuentra en el lugar acordado y en la fecha y plazo estipulado.
- b) Pagar los impuestos de exportación o cualquier derecho que grave a la exportación.
- c) A hacerse cargo de los gastos y riesgos de la mercadería cuando se haya responsabilizado de ella.
- d) Pagar gastos y derechos que se verifiquen para poseer los documentos que deban remitirse al país de origen o de embarque para la exportación o importación de mercadería a su destino.

La compraventa FOB, el cual se refiere al acarreo interior desde un punto de vista interno debiendo tener el vendedor todo lo indispensable para el transporte de ellas ya sea en camiones, camionetas, ferrocarriles, jet, barcos etc.

La cláusula CIF, el vendedor cotiza un precio que incluye el costo de las mercaderías, el seguro marítimo y todos los gastos de transporte que se indiquen.

Obligaciones del vendedor:

- a) Esta obligado a contratar y pagar el transporte hasta el punto de destino que se indique.
- b) Pagar impuestos de exportación en cualquier otro cargo y derechos que graven eventualmente la exportación.
- c) Contratar y pagar el seguro marítimo.
- d) Asumir toda responsabilidad por perdida o daño por ambos ocurridos hasta que la mercaderías hayan sido confiadas a la custodia del transportador marítimo.



- e) A proporcionar por cuenta del comprador certificados de origen, facturas consulares o cualquier otro documento que deban expedirse en el país de origen o de embarque y que el comprador necesita para la importación de la mercadería en el país de destino.

Obligaciones del comprador:

- a) Aceptar los documentos cuando le sean presentados.
- b) Hacerse cargo de las mercaderías disponiéndose cargo de la entrega que le haga el buque de conformidad con las cláusulas y términos de conocimiento de embarque y a pagar todos los gastos de desembarque inclusive cualesquiera derecho, impuestos y demás gastos que haya en el punto de destino que se indica.
- c) Asumir la responsabilidad por pérdida por daños o por ambos, sufrido por la mercadería a partir del tiempo y en lugar en que cesen las obligaciones del vendedor.
- d) A pagar el seguro de guerra contratado por el vendedor.
- e) A pagar los gastos de certificados de origen, facturas consulares o cualesquiera otros documentos que deban expedirse en el país de origen o de embarque.



CONCLUSIONES

En esta sencilla exposición, que en forma general hemos realizado en donde cada rama del derecho tiene sus instituciones básicas, que actúan como claves de referencia y ordenación.

En el derecho contractual una de esas instituciones es el contrato de compraventa. Debido a su gran importancia en todo negocio jurídico porque constituye la fuente de toda obligación.

Este contrato responde fundamentalmente a la necesidad del cambio, figura que constituía la permuta, cambio de cosa por cosa, la cual cae en desuso en los albores de la humanidad porque era difícil que lo que ofrecía un contratante fuera lo que el otro quisiera.

Al inventarse la moneda, una de las cosas usadas en el cambio es sustituida por el dinero; surgiendo así la figura de la compraventa, considerada desde un punto de vista económico como el factor principal de la vida económica y desde el punto de vista jurídico, el contrato de compraventa es considerado como el patrón o modelo de los demás contratos.

Y es así que en la doctrina moderna se hace distingo entre compraventa civil y mercantil, pero en nuestro trabajo lo hacemos únicamente en las cláusulas de dicho contrato de compraventa.

Pero hablaremos en una forma general de la relación que existe en cuanto a la contratación. Tanto en la compraventa civil como mercantil, uno de los contratantes se obliga a la entrega de la cosa y el otro al pago del precio, en dinero efectivo o signo que lo represente. Perfeccionándose la venta en cuanto se ha convenido en cosa y precio. Obligado el vendedor a entrega y saneamiento y el comprador al pago del precio en el tiempo y lugar fijado en el contrato.



Respecto a las cláusulas de la compraventa, llamado así por su forma o elementos de excepción en un campo amplio hemos conocido un poco más allá cada una de su aplicación.

Al llegar a la conclusión del presente trabajo monográfico, podemos decir que si bien es cierto, no llegamos a realizar un estudio exhaustivo de la materia, nos permitió llegar a tener un conocimiento profundo de la gran importancia que en el tráfico civil y además mercantil desempeña la institución de la compraventa.

Esperando que este trabajo por su calidad e importancia en la vida diaria sirva como una verdadera contribución a la cultura jurídica y a los estudiantes de derecho y abogados como aquellas personas que deseen adquirir conocimiento sobre esta materia, esperando sepan valorar nuestros esfuerzos.



RECOMENDACIONES

- Las partes penalmente deben asegurar el cumplimiento de una obligación, que se sujeta a una pena o multa, en caso de retardar o de no cumplir con la obligación a la cual contrataron.
- En dicho contrato en que las partes tienen obligaciones recíprocas se debe entender implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos, en caso de que una de las partes no cumpliera su compromiso.
- Para que el comprador pueda optar por la resolución del contrato, debe previamente requerir al incumplidor, en un plazo no menor de quince días, salvo pacto en contrario fuere expreso, y en tal caso la resolución o operaria de pleno derecho.
- En cuanto al incumplimiento en lo penal constituye la indemnización convencional de resarcir daños. En las arras en sí, no deben cumplir esa función en caso de inexecución porque solo son previstas para el arrepentimiento.
- Se debe prever que en el contrato de Compraventa el objeto debe reunir todos los requisitos esenciales de validez que corresponden a todo objeto de obligación en general como es ser posible, determinable, susceptible de apreciación pecuniaria y lícita.
- La Ley entre particulares presume que en un contrato de Compraventa se incorpora la cláusula de retroventa y si el contrato no se inscribe de inmediato se presume que es un mutuo encubierto con una Compraventa.
- Las ventas subordinadas a una condición suspensiva o una resolutoria, serán o pueden ser aplicables a los pactos de retroventa, preferencia, reventa y mejor comprador.
- En cuanto a la cláusula de no enajenar debe estipularse para una Compraventa y el contrato será válido, aunque la cláusula sea nula, de lo contrario no será válida.
- La Corte Suprema de Justicia estipula que si la venta con cláusula de arrepentimiento para el comprador y el vendedor se reputa hecha bajo condición



resolutoria y tendrá los efectos de pacto de retroventa, si fuere a favor del vendedor y pacto de reventa, si fuere a favor del comprador.

- Se debe de identificar con precisión la Compraventa sobre muestras o calidades en el comercio para comprobar si la mercancía servida es igual a la contratada.
- En la Compraventa a ensayo o prueba al gusto del comprador en lo mercantil, la cosa se compra para ser vendida y debe tomarse en cuenta por lo tanto el gusto de los futuros compradores.
- En las Compraventas Bursátiles solo deben usarse a través de cosas de bolsas, inscritas en el registro nacional de valores y no en otros tipos de contratos.



BIBLIOGRAFIA

1. ALBALADEJO, MANUEL.

TRATADO DE DERECHO CIVIL,
VOLUMEN II, DECIMA EDICION.

2. BENDAÑA GUERRERO, GUY.

ESTUDIO DE LOS CONTRATOS.
PRIMERA EDICION. MANAGUA 2001.

3. COLIN AMBROSIO Y H. CAPITAN.

CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.

4. ESCOBAR FORNOS, IVAN.

CONTRATOS I.

5. GARRIGUES, JOAQUIN.

CURSO DE DERECHO MERCANTIL
SEXTA EDICION, TOMO II.

6. JIMENEZ SANCHEZ, GUILLERMO.

DERECHO MERCANTIL
VOLUMEN II, MAESTRIA.

7. LANGLE Y RUBIO, EMILIO.

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL.
BOSH, CASA EDITORIAL URGEL, 51BIS BARCELONA.

8. MANRRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA.

COMENTARIO AL CODIGO CIVIL ESPAÑOL. TOMO X.



9. PLANIOL MARCEL.

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.
EDITORIAL JOSE M. CAJICA, JR.

10. REZZONICO, LUIS MARIA.

ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN NUESTRO DERECHO CIVIL.
EDICION DE PALMA. BUENOS AIRES. TERCERA EDICION 1967.

11. RODRIGUES Y RODRIGUES, JOAQUIN.

CURSO DE DERECHO MERCANTIL.
SEGUNDA EDICION, TOMO II. EDITORIAL PORRUA. S.A MEXICO 1952.

12. URBANO SALERNO, MARCELO.

CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES.
VOLUMEN II. BIBLIOTECA DE DERECHO AUTORES ARGENTINOS.

TESIS:

13. ARAGON MARIN, ROSARIO.

COMPRAVENTA MERCANTIL.

14. PADILLA, YELIT YOLANDA

ASPECTOS GENERALES DE LA COMPRAVENTA MERCANTIL.
OCTUBRE DEL 2003.

15. PEREIRA RODRIGUES, MARCO ANTONIO.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
LEON OCTUBRE DEL 2003.

16. PORTOCARRERO SALINAS, NICOLAS.

DE LA COMPRAVENTA MERCANTIL.
LEON NICARAGUA, CENTROAMERICA, SEPTIEMBRE DE 1947.



CODIGOS.

17. CODIGO CIVIL DE NICARAGUA.

18. CODIGO CIVIL COLOMBIANO. EDITORIAL, VOLUNTAD, BOGOTA 1962.

19. GCODIGO DE COMERCIO DE NICARAGUA.



ANEXOS



ESCRITURA NUMERO UNO (1).- COMPRAVENTA CON PACTO DE

RETROVENTA.- En la ciudad de León, a las dos de la tarde del día tres de mayo del año dos mil cinco, ante mí: **Maria Ofelia Flores Dimas**, abogado y notario público con domicilio en esta ciudad, con cédula número 281-130381-0012H, debidamente autorizada por la excelentísima Corte Suprema de Justicia, para cartular durante un quinquenio que finaliza el día veintidós de febrero del año dos mil nueve. Comparecen los señores **Lugarda Cifuentes**, ama de casa con cédula número doscientos ochenta y uno guion ciento cincuentamil setecientos cuarenta y siete guion doble cero once M (281-150747-0011M), y el señor **Castulo mallorquin**, agricultor con cédula número doscientos ochenta y uno guion doscientos mil novecientos cuarenta y ocho guion triple cero L (281-200948-000L), ambos mayores de edad, casados y de este domicilio, a quienes yo el notario doy fe de conocer a los comparecientes y a mí juicio tienen la suficiente y necesaria capacidad civil y legal para obligarse y contratar y especialmente en este acto.- Habla la primer compareciente y dice: **PRIMERA:** que es dueña de un terreno que mide cincuenta metros de frente por ochenta de fondo cercado con losetas, en el barrio Rigüero de esta ciudad, con los siguientes linderos: NORTE: calle en medio Pedro Prado, SUR: calle en medio Juana Alarcón, ESTE: cooperativa Omar Garcia, OESTE: casa Raúl Salinas.- según título que me exhibe, inscrito con el número mil cuatrocientos ochenta (1480), asiento: tercero (III), folios: setenta y cinco y setenta y seis (75 y 76), del tomo seiscientos treinta (630), del Registro Público de la propiedad Inmueble de este Departamento.- Sigue hablando el primer compareciente señora **Lugarda Cifuentes**, y dice : **SEGUNDA:** que este solar lo vende al otro compareciente señor **Castulo Mallorquin** por la cantidad de cinco mil córdobas (c\$ 5000) que de el ha recibido, reservandose si el derecho de comprar dicho Inmueble por el mismo precio de cinco mil córdobas (c\$ 5000), derecho que hará uso dentro de seis meses de esta fecha. Habla el segundo de los comparecientes y dice: **TERCERA:** Manifiesta que acepta la venta en la forma estipulada. Así se expresaron los comparecientes a quienes yo el notario instruí acerca del objeto valor y trascendencia de este acto de las cláusulas generales que aseguran su válides y de las especiales que contienen las renunciaciones implícitas y explícitas que en concreto se hacen las partes. Leído que fue por



mi el notario este documento a los comparecientes quienes lo encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto a mi el notario que doy fe de todo lo relacionado.

(f) LUGARDA CIFUENTES

(f) CASTULO MALLORQUIN

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO.

ESCRITURA NÚMERO DOS (2).- COMPRAVENTA CON PACTO COMISORIO.- En la ciudad de León, a las diez de la mañana del día seis de mayo del año dos mil cinco, ante mi: **Maria Ofelia Flores Dimas**, abogado y notario público con domicilio en esta ciudad con cédula número 281-130381-0012H, debidamente autorizada por la excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que finaliza el veintidós de febrero del año dos mil nueve.- Comparecen los señores **Carlos Ruiz**, obrero cédula número doscientos ochenta y uno guion ciento cincuenta mil trescientos cuarenta y ocho guion triple cero tres P (281-150348-0003P), y **Julio palacios**, mecánico con cédula número doscientos ochenta y uno guion cero nueve cero uno setenta guion triple cero tres P (281- 090170-0003P), ambos mayores de edad casados y de este domicilio. Doy fe de conocerlos y a mi juicio tienen la capacidad civil y legal para obligarse y contratar y en especial en este acto. Manifiesta el primero y dice: **PRIMERA:** Que en el barrio Guadalupe de esta ciudad tiene de su propiedad una casa y terreno con los linderos siguientes: NORTE: calle en frente Julio Pacheco, SUR: Mario Castellon, ESTE: Juan Caceres, OESTE: Benito Prado, según título inscrito bajo el número cincuenta mil trescientos (50300), asiento: primero (I), folio sesenta (60), del tomo: doscientos ochenta (280) del Registro público de este departamento. Continúa diciendo el señor **Carlos Ruiz, SEGUNDA: (VENTA).-** que vende el mencionado Inmueble al segundo de los comparecientes señor **Julio Palacios**, por la cantidad de seis mil doscientos cordobas que deben de pagarse en seis meses de esta fecha. Habla el segundo compareciente expresando, **TERCERA:**



(ACEPTACION). Que acepta la venta en la forma estipulada. **CUARTA: (PACTO COMISORIO).** Ambos otorgantes convienen en que el presente contrato quede sujeto al pacto comisorio mediante el cual por falta de pago del precio de venta en el plazo convenido, puede el vendedor a su arbitrio exigir dicho precio o demandar la resolución de la venta. Todo con la indemnización de perjuicio. Así se expresaron los comparecientes a quienes yo el notario instruí acerca del objeto valor y trascendencia de este acto de las cláusulas generales que aseguran su valides y de las especiales que contienen las renunciaciones implícitas y explícitas que en concreto se hacen las partes. Leído que fue por mí el notario este documento a los comparecientes quienes lo encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto a mí el notario que doy fe de todo lo relacionado.-

(f) CARLOS RUIZ

(f) JULIO PALACIOS

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO.

ESCRITURA NÚMERO TRES (3).- COMPRAVENTA CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO.- En la ciudad de León, a las tres de la tarde del día nueve de junio año dos mil cinco, ante mí: **OSCAR SALOMON ALTAMIRANO QUINTERO**, abogado y notario público de la República de Nicaragua, de este domicilio, debidamente autorizado por la excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que finaliza el día veinte de febrero del año dos mil nueve, comparecen los señores: **Manuel Ignacio Amaya Morales**, chofer y **Juan Talavera Cruz**, militar retirado, ambos mayores de edad, casados y de este domicilio, a quienes yo el notario doy fe de conocer y de que a mi juicio tienen la suficiente capacidad civil para obligarse y contratar y especialmente en este acto. Habla el primer compareciente señor **Amaya Morales** y dice: **PRIMERA:** que según escritura pública que me presenta y doy fe de



tener a la vista, es dueño en dominio y posesion de un inmueble urbano situado en el barrio Guadalupe de esta ciudad comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Doña Victoria Vargas, SUR: Rene Manzanares, ESTE: Noel Obando, OESTE: Salvador Cabrera, inscrita bajo el número: quince mil quinientos cincuenta y tres (15553), asiento: cuarto (4), folio: doscientos ochenta (280), seccion de derechos reales del Registro Público de propiedades de este departamento de león. Continua manifestando el compareciente, **SEGUNDA:** que por este acto otorga la venta del predio y casa descrito en la clausula anterior junto con sus mejoras que se han relacionado, al señor **Talavera Cruz**, por el precio de seis mil cordobas, venta que hace libre de gravámenes con todas sus anexidades y conexidades, usos y servidumbres obligandose al sanamiento en caso de evicción. **Asi mismo declara el derecho de reserva de dominio y poder recuperar el inmueble junto con todo y sus mejoras**, si dentro del plazo de tres meses a partir de esta fecha el precio no se ha pagado. Por su parte el señor **Talavera Cruz**, dice: **TERCERA:** que acepta en los terminos relacionados la presente escritura pública otorgada en su favor. No tuve a mi vista las boletas fiscales pero las tendre e insertare al momento de librar el correspondiente testimonio. Asi se expresaron los comparecientes a quienes yo, el notario instrui acerca del objeto valor y trascendencia legal de este acto, de las clausulas generales que aseguran la validez de este instrumento, de las especiales y que contienen renunciaciones y de las estipulaciones implícitas e explícitas y de la necesidad de la inscripción en el competente registro. Lei todo lo escrito a los comparecientes, quienes la encontraron conforme, la aprueban, ratifican y firman junto a mi el notario que doy fe de todo lo relacionado.

(f) MANUEL IGNACIO AMAYA MORALES

(f) JUAN TALAVERA CRUZ

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO