

**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-LEÓN  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**



**Tema: Formas de la Escritura Pública como requisito de  
validez de los contratos**

**PROFESOR: Msc. Luis Mayorga Sirera**

**INTEGRANTES:**

- **Gioconda Teresa Zarate Toruño**
- **Elia María Martínez Sánchez**

**León, Julio del 2005**

## **AGRADECIMIENTO**

*Agradecemos a nuestro tutor **Msc. Luis Mayorga Sirera** por brindarnos su conocimientos, su tiempo y su apoyo en la elaboración de nuestra Monografía. Siendo un profesional con mucho conocimiento el cual lo compartió con nosotras para lograr la elaboración de nuestra investigación y obtener el éxito soñado como personas realizadas.*

*También agradecemos el apoyo de la **Licenciada Lucy Esperanza Rubí** siendo una profesional de mucho conocimiento en la rama del Derecho destacándose como profesional en nuestra sociedad brindando su servicio a la comunidad.*

***Gioconda Teresa Zarate Toruño – Elia Maria Martínez Sánchez.***

## **DEDICATORIA**

*Desde que iniciamos nuestra vida nos toca hacerle frente a situaciones que no entendemos el por que nos hace mas difícil el caminar que nos toca recorrer , pero también disfrutamos de momentos maravillosos, decisivos que constituyen la razón del querer continuar aprendiendo de nuestros logros y tropiezos; por todos esos momentos y situaciones que han hecho de mi lo que hoy soy, le doy gracias a Dios y Dedico este trabajo que representa la culminación de mi carrera a quien a dado la vida por mi sin esperar nada a cambio , mas que mi bienestar con mucho Amor a mi Madre **PETRONA DE LA CONCEPCIÓN TORUÑO RAMÍREZ***

**GIOCONDA TERESA ZARATE TORUÑO**

## **DEDICATORIA**

*Quiero sobresaltar que agradezco principalmente a Dios y a mi Madre .  
Gracias a Dios por que me dio su bendición y me dio su protección en este camino difícil de recorrer y que hoy gozo de dicha por haberlo terminado con dedicación.*

*Le doy gracias a mi Madre **Azucena Olivia Sánchez Antón** ya que sin su apoyo moral y económico no hubiese empezado ni terminado mis estudios, a pesar de las muchas situaciones difíciles que pasamos juntas.*

*Ahora gracias a ellos dos a mi Tutor Luis Mayorga Sirela que también me brindo su apoyo para culminar este trabajo y dar por concluido este paso en mi vida y compartir con mis seres queridos la alegría que me da el realizarme como profesional .*

*A la Libertad por la Universidad .*

**ELIA MARIA MARTINEZ SÁNCHEZ.**

## INDICE

Introducción .....	1
Evolución histórica de los contratos romanos .....	2
Capitulo I (los contratos) .....	6
Justificación de los contratos .....	9
Capitulo II (Clasificación de los contratos) .....	14
Contratos bilaterales y unilaterales .....	14
Contrato a título oneroso y a título gratuito.....	16
Contratos consensuales, solemnes y reales.....	19
Contratos conmutativos y aleatorios.....	23
Contratos de libre discusión y adhesión .....	24
Contratos individuales y colectivos .....	25
Contratos de ejecución instantánea y de ejecución sucesiva.....	26
Contratos nominados e innominados.....	27
Contratos principales y accesorios.....	29
Contratos preliminares y los precontratos .....	30
Contratos causales y abstractos .....	31
Contratos forzados .....	32
Capitulo III(Generalidades de los contratos) .....	33
Efectos de los contratos .....	38
Disolución de los contratos.....	44
Capitulo IV(tipos de contratos) .....	46
Contrato de compra venta .....	46
Conceptos generales .....	46
Clases de compra venta.....	48
Contrato de promesa de venta (definición y generalidades) .....	51
Contrato de permuta (definición, caracteres y generalidades) .....	56
Contrato de donación (definición y generalidades).....	60
Contrato de arrendamiento (definición y generalidades) .....	66
Contrato de préstamo (definición, generalidades y características) .....	72
Contrato de fianza (definición, generalidades y características) .....	77
Conclusiones .....	86
Bibliografía .....	88
Anexos .....	89



## **INTRODUCCIÓN.**

A través de los años desde la era primitiva los contratos se han ido formalizando dando un gran avance en la practica contractual del derecho romano, desarrollando las ideas dirigidas a aceptar una mejor prueba de las convenciones y una mayor agilidad en los diferentes tipos de contratos utilizados hasta nuestra era moderna en la que nos encontramos.

Contrato pues es la convención del acuerdo de dos o mas personas sobre un objeto de interés jurídico y el cual constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones existente entre las partes contratantes consientes a obligarse respecto a dar una cosa o prestar algún servicio.

Los contratos también pueden distinguirse de los contratos de utilidad publica de aquellos de utilidad privada , lícitos o ilícitos, por razón de ser celebrado de acuerdo o en contra de la ley, la moral o las buenas costumbres , solemnes y no solemnes, según sean la forma establecida por nuestra ley, declarándolos nulos si no se ajustan a lo establecido por esta .

Nuestro código civil a seguido un sistema en el modo de ordenar la materia de los contratos haciendo énfasis y distinciones de esta ciencia y satisfaciendo las exigencia de la claridad en cuanto a las disposiciones generales de los contratos, al análisis de cada uno de los elementos que integran la esencia de estos mismos contratos trasmitiendo el estudio de la eficacia y la interpretación de los mismos cumpliendo siempre con los requisitos esenciales para la validez de los contratos, que pueden ser, por consentimiento de los contratantes y por el objeto cierto que sea materia de dicho contrato.

Desde luego podemos decir que si existe desacuerdo sobre la especie del acto o contrato que se celebra entre las partes contratantes y excluyen el consentimiento, pues no es posible suponer jamás que las partes no concedan importancia decisiva a la especie del contrato que quieran celebrar, por que si falta el acuerdo sobre este punto, ni siquiera puede saberse cual sea el contrato celebrado.



## EVOLUCION HISTORICA DE LOS CONTRATOS ROMANOS

El formalismo primitivo de los Contratos Romanos se han flexibilizado a través de los años, ya que a finales de la Republica y al principio del Imperio, el Derecho Romano reconoció el Contrato consensual u otorgado por el simple consentimiento de los contratantes, sin mas formulas externas.

A este avance contribuyo, determinadamente sin duda el desarrollo económico de Roma, que se elevo al país agricultor y de económica domestica a gran Imperio de la antigüedad, fundamentado económicamente sobre el régimen esclavista perfectamente desarrollado y sobre sólidas bases mercantiles.

Al final de la Republica, ya el régimen contractual había adquirido en Roma vuelos magistrales, y uno de los jurisconsultos de esa edad clásica del Derecho Romano < Gayo , al referirse a las obligaciones nacidas de los contratos, señalo que existían cuatro clases de ellas, pues la obligación se contrae por medio de la cosa, o de las palabras o por las letras o por el consentimiento >. **De ahí, la clasificación romana de los contratos en:**

- a) Reales, las que para su perfección requerían la entrega de una cosa.
- b) Verbales, los que formalizaban pronunciando palabras solemnes.
- c) Literales, las que requerían el uso de la palabra escrita (litterae).
- d) Consensuales, eran los que se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes, sin formalidades o requisitos externos.

Entre los contratos romanos mas importante que han tenido mas trascendencia en el tiempo son:

- ❖ **Contratos verbales:** son propios de los primeros momentos del desarrollo económico de la Polis-estado romano, resentidos todavía de la preponderancia de la economía domestica, las formalidades inherentes a su constitución, formaban el peso fundamental de su perfeccionamiento.
- ❖ **Contratos Literales:** Corresponden a una etapa superior del desarrollo de la vida, tanto jurídica como comercial de Roma en que se van desarrollando las ideas dirigidas a obtener una mejor prueba de las convenciones y una mayor agilidad, sin las severidades y limitaciones que suponían los contratos verbales.



- ❖ **Los contratos bilaterales:** se forman utilizando la escritura como requisitos fundamental. Los principales contratos literales que conoció el derecho Romano fueron: La expensilatio ( que dio origen a esta forma de contratación, el chirographum y la sygrapha.
- ❖ **Contratos Reales:** Se consideraban contratos reales aquellos que para su constitución requería la entrega de una cosa, es decir, cuyo perfeccionamiento formal dependía de la entrega de la cosa estipulada, estos contratos aunque impregnado todavía de gran formalismo, significaron sin duda, un paso de avance en la practica contractual del Derecho Romano.

Los principales contratos reales que regulo el derecho romano fueron

- El mutuo.
- El comodato.
- El deposito.
- La prenda.

**Contratos Consensuales:** ocupan el momento de mayor desarrollo de la doctrina y la practica contractual en Roma pues corresponde al momento de mayor florecimiento y auge de las relaciones comerciales de esa ciudad estado que, en realidad ya ha dejado serlo para convertirse en una tremenda potencia política y económica del mundo esclavista. En los contratos consensuales, la practica se despoja de las formalidades exteriores predominantes en todas las anteriores formas contractuales que se sitúan como factor determinante de la configuración del acto contractual, la sola concurrencia de voluntades, es decir, el solo coincidir de las partes en el propósito de obligarse de alguna manera, es decir que estos contratos consensuales son todos bilaterales es decir, son obligaciones recíprocas de las partes, son todos de buena fe.

**Los principales contratos consensuales del derecho romano fueron:**

- Contrato de compraventa
- Contrato de arrendamiento
- Contrato de sociedad
- Contrato de mandato.

**La compraventa,** en el derecho romano el contrato consensual principal de buena fe y bilateral perfecto, el cual una persona llamada vendedor (venditor), se obligaba a entregar a otra ( emptor) comprador, con la





intención de enajenarla, una cosa (merx) mediante una suma de dinero que se llamaba precio (pretium ).

El contrato de compraventa es el resultado del desarrollo de las actividades mercantiles.

Los primeros intercambios de productos debieron efectuarse en roma, como en todas las comunidades en etapa de desarrollo correspondiente a la descomposición de la comunidad gentilicia, mediante el simple trueque de unos productos excedentes por otros. Al sufrir la moneda o el dinero como una forma desarrollada del cambio, el trueque deja de ser la forma natural de cambio y es sustituido por la compra venta.

El derecho romano reconoció tres elementos fundamentales de la emptio venditio: una cosa, ( merx ), un precio, el consentimiento.

**El arrendamiento** (locatio conductio ), era un contrato consensual, bilateral perfecto de buena fe, oneroso, por el cual una persona (arrendador ) se obliga a ceder a otra ( arrendatario ) el uso temporal de una cosa, o a la prestación de determinados servicios, o la ejecución de determinadas obras, a cambio de una también determinada prestación ( pensión , renta ).

**El derecho romano conoció variedades de arrendamientos:**

- 1- El de cosas ( locatio conductio rei ).
- 2- El de servicio (locatio conductio operarum )
- 3- El de obra (locatio conductio operis)

El arrendamiento de cosa se perfeccionaba cuando una persona (locato o arrendador ) se obliga a entregar a otra ( conductor o arrendatario ) el uso o disfrute temporal de una cosa a cambio de una determinada cantidad en dinero .

El arrendamiento de servicio se contrae, cuando una persona ( locator )o arrendador se obligaba a prestar determinados servicios a otra ( conductor o arrendatario) a cambio de una compensación en dinero .

El arrendamiento de obra cuando una persona (conductor o arrendador de obra ) se obligaba a ejecutar una obra ( opus ) a favor de otra (locator o arrendatario ) a cambio de una recompensa en dinero.



El derecho romano estableció tres requisitos fundamentales del contrato de arrendamiento o locatio conductio el consentimiento de las partes por el cual quedaba perfeccionado el contrato:

- El precio, que al igual que en la compraventa tenía que ser cierto, serio y en dinero y, por último, el objeto del arrendamiento que podía ser una cosa corporal o incorporea y, en los casos de arrendamientos de servicios, una fracción de trabajo humano. En este tipo de contratos, en relación, con los antes vistos presentaba la peculiaridad de que todos los contratantes, los socios, se encontraban en idéntica posición en relación de los demás. Se han destacado como elementos fundamentales de este tipo de contrato, los siguientes:
- El consentimiento.
- Las aportaciones a un fondo común.
- Un fin lícito.
- Un interés común.

**Acerca de los requisitos necesarios para ejecución de este contrato, podemos señalar lo siguiente:**

- a) El consentimiento de las partes, que bastaba para perfeccionar el contrato.
- b) El objeto como en todos los contratos, tenían que ser lícitos.
- c) Debía ser gratuito, pues de lo contrario se estaba ante un contrato de arrendamiento de servicios en lugar de un mandato.
- d) El mandato tenía que tener interés para el mandante cuando este no contuviera un interés para el mismo, se entendía que faltaba un elemento importante para el derecho romano que consistía en el beneficio del acreedor en cada contrato.

**El mandato se extinguía:**

- 1- Por voluntad de las partes,
- 2- Por la revocación hecha por mandante,
- 3- Por la renuncia del mandatario y por,
- 4- La muerte del mandante o del mandatario.



## CAPITULO I

### LOS CONTRATOS

**CONCEPTO DE CONTRATO:** En nuestro código civil en su Título VII, Capítulo I, Artículo 2435 Cc expresa: Define el contrato como el acuerdo de dos o mas personas para constituir, regular entre las mismas su vinculo jurídico.

**Artículo 1831Cc** expresa: < Enumera el contrato entre las fuentes de las obligaciones .>

**De estas dos normas legales podemos deducir que el contrato aparece por la conjunción de estas dos normas:**

- a) Un consentimiento común de dos o mas personas ( duorum vel plurium consensus).
- b) Dirigido a crear obligaciones entre ellas ( ad constituendam obligationem ).

**La formación histórica del concepto moderno del contrato se produce como consecuencia de las tres corrientes diversas de pensamiento:**

1. La doctrina de los Canonistas que probablemente por una serie de dos motivos de orden ético y religioso, la condena como pecado la mentira establecen el deber de fidelidad a la palabra dada y por consiguiente el deber de observar los pactos aun cuando estos sean nuda pacta.
2. El voluntarismo jurídico de la escolástica tardía de una parte y las necesidades practicas del trafico mercantil de librar de trabas formales la contratación .
3. La escuela del Derecho natural racionalista y al pensamiento de la ilustración, que tomando como punto de partida el individualismo jurídico pone de relieve las ideas de libertad individual y de voluntad humana, y buscando una justificación a las normas en la razón natural llegara a la conclusión de que el fundamento racional de la creación de obligaciones se encuentra en la libre voluntad de los contratantes.



**La concepción moderna del contrato tiene su fundamento en una serie de presupuesto en una serie de presupuestos ideológicos:**

- 1- El principio de Laisses Faire y la idea de que las leyes del mercado y el egoísmo individual actuando en el propio interés son los mejores motores de la prosperidad de las naciones (Adan Smith ).
- 2- La igualdad de las partes contratantes, el contrato es el arreglo de interés, como obra común de dos contratantes que se encuentran en igual situación y en un mismo plano económico.
- 3- La libertad individual ; todas las personas pueden contratar libremente sobre asuntos de interés privado, con las limitaciones que establece la ley.

**Convención o convenio:** Es el concierto o ajuste jurídico.

**El convenio** envuelve un concepto bastante general pues susceptible de crea, modificar, traspasar o extinguir una obligación. El contrato se refiere a la constitución del vinculo obligatorio que comprende únicamente los atributos de dar , hacer o no hacer alguna cosa, de suerte que el convenio es el genero, el contrato , la especie.

Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, los que se modifican o extinguen derechos y obligaciones se llaman convenios en sentido estricto.

El contrato también recibe el nombre de pacto.

La palabra pacto suele significar aquella estipulación secundaria que se agrega al acuerdo básico constitutivo del contrato . También cada uno de los puntos que se acuerdan en el contrato es el conjunto y dentro de el los pactos tienen un sentido amplio.

**El artículo 2437 Cc** establece < Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas, condiciones que tengan por conocimiento siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden publico.

La doctrina distingue entre convenciones y contratos.

**La convención:** Es un acuerdo de voluntades en virtud del cual crean, modifican y extinguen derechos.



En cambio, por el contrato se crean derechos .La convención es el genero y el contrato es la especie, es decir , el contrato es una especie de convención . la doctrina estima que la venta, el arrendamiento, la fianza etc, son contratos pues tienen por finalidad crear obligaciones, por el contrario el cumplimiento de las obligaciones (pagos, tradiciones, simples entregas materiales de las cosas ). La resciliacion de los contratos, pues en virtud de ellos no se crean obligaciones, si no se extinguen las existentes, se modifican o transmiten.

En cambio, el **artículo 2435 Cc**, ya antes expuesto, considera contrato no solo al convenio de creación del vinculo, sino al de su regulación y aclaración.

Esta distinción entre el contrato y la convención no presenta ningún interés ni teórico ni practico, esto explica que el legislador se haya apresurado a olvidarla en la primera ocasión . Dice el autor Baudry, la cantinerie, citado por Ramón Meza Barros.

En virtud del contrato se crean obligaciones patrimoniales, por lo que no cabe el uso de la palabra contrato para indicar convenios que, como matrimonio y la adopción , crean obligaciones no patrimoniales, a pesar de que **el artículo 94 Cc** diga que el matrimonio es un contrato solemne por el cual un hombre y una mujer se unen por toda la vida, y tiene por objeto la procreación y el mutuo auxilio.

Lo que caracteriza al contrato es su bilateralidad en cuanto es producto de un acuerdo de voluntades de dos o mas personas destinadas a crear obligaciones. Una persona no puede dar nacimiento a un contrato, ya que necesita la voluntad de otro para crearlo. Por el contrario, en los actos unilaterales basta la voluntad de una persona (testamento, renuncia del usufructo ,etc) No es preciso que exista una contraposición de intereses de las partes, como sostienen algunos autores, pues en la sociedad no existen intereses, las partes persiguen el fin común de obtener utilidades.



## **JUSTIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS**

El hombre par satisfacer sus necesidades necesita introducirse en negociaciones con sus semejantes mediante ventas, adquisiciones, prestamos, arrendamientos , prestación de sus servicios, etc . En esta forma, la contratación sirve de vehículo para circulación, distribución de la riqueza. Pero en la libertad del individuo de actuar y determinar sus actos, encuentran su justificación el contrato y su fuerza obligatoria. En virtud del contrato afecta parte de su libertad a favor del otro contratante.

### **Principio de la autonomía de la voluntad:**

#### **-Su fundamento.**

#### **-Concepto.**

Este principio parte de la idea de que las partes se encuentran en pie de igualdad al celebrar el contrato, lo que permite pactar lo mas conveniente y justo a sus intereses. Siendo pues el contrato producto de la voluntad de dos o mas personas actuando en absoluta igualdad, lo acordado por ellos es justo por lo que el Estado debe permanecer al margen de la contratación , no debe intervenir. Las partes son libres para contratar, sin limites de parte del poder estatal.

El principio de la autonomía de la voluntad esta consagrado en el **artículo 2437 Cc** de nuestra legislación Nicaragüense el cual expresa que < Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni a al orden publico.>

Nuestro Código Civil es producto de la Revolución Liberal de 1993 y como tal consagro el principio de la autonomía de la voluntad.

En la contratación patrimonial impera el principio de la autonomía de la voluntad. No así en los contratos del Derecho de familia. Como por ejemplo en el matrimonio solo tienen libertad para casarse o no pueden señalarse plazos, condiciones, etc. En virtud en la autonomía de la voluntad las personas pueden celebrar todo tipo de contrato, regulado o no por la ley, y determinar su contenido, efectos y duración. De aquí que las leyes que rigen los contratos sean supletorias, aplicándose únicamente ante el silencio de las partes.



Podemos decir que el Principio de la Autonomía de la Voluntad pasee ciertas limitaciones las cuales son:

- 1- Las leyes imperativas.
- 2- Las leyes prohibitivas.
- 3- La ley de la moral.
- 4- La ley del Orden Publico.

**Concepto del principio de la autonomía de la voluntad:** Para corregir las desigualdades que en materia d contratación se puede presentar y obtener un resultado justo, el legislador limita el principio de la autonomía de la voluntad.

Nuestra legislación laboral reglamenta la contratación laboral y señala una serie de derechos y garantías a favor de los trabajadores que son irrenunciables, el cual también establece un salario mínimo.

La ley de inquilinato, de orden publico, señala los precios de vivienda, las causas por las cuales se puede pedir la entrega del inmueble, establece el arrendamiento forzoso y declara irrenunciable los derechos que de ella se derivan.

**Generalidades de la autonomía de la voluntad:**

La voluntad una vez exteriorizada, en forma sana, es decir, libre de vicios, es capaz por regla general, de crear por si misma obligaciones, salvo en ciertos casos muy excepcionales.

El principio de la autonomía de la voluntad reposa en el derecho moderno lo cual no incurría en el primitivo derecho romano. De acuerdo con sus normas la voluntad humana era en principio incapaz de crear obligaciones por si misma, menester era recurrir a ciertos modos y formalidades establecidas por el derecho civil.

Este principio de la autonomía de la voluntad esta consagrado entre nosotros en los artículos 2470 y 2476 Cc.

**Artículo 2470 Cc:** Dice < Para que el dolo produzca nulidad de los contratos deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes .



El dolo incidental solo obliga al que lo empleo, a indemnizar daños y perjuicios .>

**Artículo 2476 Cc** Expresa que: < Es nulo el contrato cuyo objeto no sea físico y legalmente posible.>

**El Artículo 2479 Cc:** Hace referencia a la libertad de los contratos que es una consecuencia del principio de la autonomía de la voluntad, el cual expresa que: todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales .>

**En el artículo 2496 Cc** El cual expresa que: < La voluntad de las partes es el elemento básico y preponderante en los contratos debiendo entenderse a ella para interpretarlo en efecto manifiesta que conocida claramente la intención de los contratantes se estará al sentido natural de sus cláusulas ósea debe estarse a ella mas que a lo literal de las palabras. El principio de la autonomía de la voluntad se refiere tanto a la forma como al fondo de los actos. La autonomía de la voluntad en cuanto al fondo de los actos, se traduce en la amplia libertad que tienen las partes para estipular las cláusulas de sus acuerdos, los derechos y obligaciones que recíprocamente se imponen, su facultad solo encuentra limites frente a los conceptos de orden publico y buenas costumbres.

Por lo que atañe a las formas de los actos la autonomía de la voluntad se manifiesta en la libertad que tienen las partes para expresar s voluntad en la forma que mas les plazcan y convengan.

### **Decadencia del principio de la autonomía de la voluntad.**

El principio de que tratamos obedece a una concepción individualista del derecho y esta en caminos de decadencia a medida que las normas jurídicas adoptan una tendencia socializadora, ya que la autonomía de la voluntad va sufriendo poco a poco nuevos cercenamientos.

La libertad contractual es un contrato dirigido y uno de los principales aspectos o aplicación de la autonomía de la voluntad es la libertad contractual, que consiste en la libertad de que gozan los particulares para celebrar los contratos que les plazcan y determinar su contenido efecto y duración.





En materia contractual la ley reglamenta las relaciones jurídicas así como lo habrían hecho las mismas partes. Por consiguiente podemos decir que las normas legales solo se aplican en el silencio de estas, que pueden no sujetarse a ellas y ser sustituidas por otras reglas de su elección, con el único límite de respetar el orden público y las nuevas costumbres.

Hoy en día el principio de la libertad contractual esta muy cerceado. Las legislaciones modernas van siendo cada vez mas penetradas por la idea del contrato dirigido, esto es, el contrato reglamentado y fiscalizado por los poderes públicos en su formación ejecución y duración .

Las causas de la contratación dirigida son múltiples. Pero todas pueden resumirse en la tendencia de los poderes públicos o proteger a los débiles y en las necesidades de la autonomía dirigida. Trasunto de estas ideas son las leyes del derecho del trabajo las que fijan al máximo de las rentas de arrendamiento, y las que determinan el precio de los artículos de primera necesidad.

### **Orden publico frente a los principios de la autonomía de la voluntad:**

**Concepto:** Noción del orden publico: Se denomina orden publico al conjunto de principios eminentes, religiosos, morales, políticos y económicos a los cuales se vinculan la digna subsistencia de la organización social establecida.

El autor Arauz Castez observa la expresión que < orden publico> alude e una categoría o clase de disposiciones de fundamental interés para el pueblo para la nación, para la sociedad entera. En la locución **por ejemplo** el matrimonio es una institución de orden publico porque se alude a la trascendencia de esa institución que la pone por ensima de la voluntad de los esposos.

El orden publico desde un punto de vista practico tiene una gran importancia por su incidencia respecto del funcionamiento de la autonomía de la voluntad de los particulares y de la explicabilidad extraterritorial de la ley extranjera.



### **Supremacía del orden publico sobre la autonomía de la voluntad:**

El orden publico puede entrar en conflictos con la voluntad autónoma de los particulares y entonces esta sede ante aquel . Y es lo que preceptúa el **Artículo 2437 Cc** de nuestra legislación el cual expresa que: < Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas o condiciones que tengan por convenientes siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden publico.

Con esta norma se deslinda dos sectores jurídicos importante. En principio los ciudadanos en persecución de los diversos fines que pueden proponerse, están facultados para realizar cuantos actos jurídicos entiendan apropiados para la obtención de dichos fines . Así lo expresa el **artículo 2479 Cc** que dice :< Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado, sino por su consentimiento mutuo o por causas legales .> De ahí surge un amplio sector de las relaciones jurídicas sustancialmente entregadas al gobierno de los propios interesados . pero esa libertad de los particulares no es absoluta y se detiene cuando en frente <orden publico> ósea ese conjunto de principios superiores del ordenamiento jurídico que no podrá quedar relegado en alguna medida por el arbitrio de los individuos.

### **El principio de la autonomía de voluntad se sustenta a su vez en dos principios:**

1. Solo el hombre puede obligarse a todo lo que quiera.
2. Toda obligación para ser justa debe ser libremente concertada es justa.



## CAPITULO II

### CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

#### **CONTRATOS BILATERALES (sinalagmático) y UNILATERALES:**

**CONTRATOS BILATERALES:** Aquellos que producen obligaciones para determinar la bilateralidad porque no se toman en cuenta el número de obligaciones que el contrato produce, sino el número de partes que en el momento de su formación quedan obligadas.

En cambio el contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con la otra que no contrae obligaciones algunas.

**Son contratos bilaterales;** la compraventa la sociedad, el arriendo etc; Por ejemplo, en la compra venta el vendedor se obliga a entregar la cosa y responde por evicción. El comprador se obliga a pagar el precio y a recibir la cosa comprada.

**CONTRATOS UNILATERALES:** El comodato, el mutuo, la prenda, la fianza, el mandato gratuito . Por ejemplo el mutuo solo produce obligación para el mutuario, la que consiste en devolver las especies recibidas en mutuo.

En el contrato del comodato, el único obligado es el comodatario quien es el que debe conservar la cosa y restituirla al finalizar el comodato.

En el contrato unilateral fianza, el fiador es el que se obliga a pagar si el deudor no lo hace. Pero es posible que sea bilateral como por ejemplo, cuando el acreedor se compromete en virtud de la fianza a rebajar intereses y a extender el plazo de la obligación o cuando el acreedor remunera al fiador, etc, resultando en tales supuestos obligados el acreedor y el fiador.

Existe la posibilidad de que un contrato unilateral se convierta en un contrato bilateral por voluntad de las partes . Por ejemplo el deposito y el mandato pueden ser bilaterales o unilaterales según se pague o no remuneración.



En los contratos bilaterales esa convertibilidad no puede operar ya que tal carácter se desprende de su naturaleza.

Esta clasificación de los contratos unilaterales y de los contratos bilaterales se establecen en los **artículos 2442 Cc dice**: El contrato puede ser unilateral o bilateral, oneroso o gratuito.

**Artículo 2443 Cc** Es contrato unilateral aquel en que solamente una de las partes se obliga, y es contrato bilateral aquel en que resulta obligación para todos los contratantes.

Estos contratos unilaterales y bilaterales en su clasificación tienen un interés práctico en donde se encuentran sometidos a diferentes reglas:

- a) En los contratos bilaterales la obligación de una de las partes es la causa de la obligación de la otra; y en los contratos unilaterales no sucede así, por lo tanto, la regla de que la mora purga la mora contemplada en la parte final del **artículo 1859 Cc** expresa que: < Cuando de su naturaleza y circunstancia resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivado determinadamente para establecer la obligación. En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple, empieza la mora para el otro. Entonces esta regla es aplicable solamente a los contratos bilaterales y no a los unilaterales dada su naturaleza. Los contratos bilaterales se deben cumplir en base al dicho popular, < dando y dando palomita volando >, por lo que si una de las partes se le exige el cumplimiento de la obligación sin que el reclame y haya cumplido su obligación, y puede oponerse la excepción del contrato no cumplido ( no adimpleti contractus ).
- b) La condición resolutoria solo va implícita en los contratos bilaterales. No obstante, el pacto comisorio puede pactarse en el mutuo y en la renta vitalicia de acuerdo con el **Artículo 3646 Cc** Expresa: < La falta de pago de las prestaciones, no autoriza al acreedor a demandar la resolución del contrato, sino fue hecho con pacto comisorio. El solo tendrá derecho para demandar el pago de cada uno de las prestaciones no pagadas, como se procede contra cualquier deudor de suma de dinero.
- c) La teoría del riesgo; solo es aplicable en los contratos bilaterales.



Existen contratos que es el momento de su nacimiento solo produce obligación a cargo de una de las partes, sin embargo durante el transcurso de su existencia puede resultar obligada la otra parte. Es el caso del comodato en el cual el comodante debe pagar las espensas de las cosas en los términos del **Artículo 3448 Cc** establece que: < El comodante debe pagar las espensas extraordinarias causadas durante el contrato para la conservación de la cosa prestada, siempre que el comodatario lo ponga en su conocimiento antes de hacerla, salvo que fueren tan urgente que no pueda anticipar el aviso sin grave peligro.

El mandante, esta obligado de conformidad al **artículo 3337 Cc** Incisos 2,4y5 Expresa que :

**Inciso 2:** Al reconocerle los gastos razonables causados en la ejecución del mandato.

**Inciso 4:** Apagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes.

**Inciso 5:** A indemnizarle las perdidas que se le hayan ocasionado por culpa suya o por causa del mandato.

Estos contratos se llaman bilaterales imperfectos y en el derecho romano se denominaban sinalagmáticos o bilaterales imperfectos, nuestro código civil nicaragüense al igual que el código civil francés y el código civil chileno no los reconoce como tal.

### **CONTRATO A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO**

**CONTRATOS GRATUITOS** :Aquellos que solo producen ventajas o utilidades a una de las partes, sufriendo la otra el gravamen.

**CONTRATOS ONEROSOS** : Ambos contratantes tienen ventajas o utilidades.

#### **Contratos Onerosos:**

- La compraventa.
- La permuta.
- El arrendamiento.
- La sociedad.
- El mandato remunerado.



- El mutuo con interés.
- La transacción.
- La renta vitalicia.

Existen contratos unilaterales onerosos como **por ejemplo**: el mutuo con intereses, en cuyo caso solo el mutuuario esta obligado. Es oneroso porque el mutuante y mutuario se benefician.

Los contratos bilaterales son siempre oneroso, no así los unilaterales que pueden ser gratuitos u onerosos.

Esto se explica por cuanto a la gratitud u onerosidad no es de la esencia de los contratos.

El mandato puede ser unilateral o bilateral, gratuito u oneroso, en cambio el comodato es esencialmente gratuito, siempre es gratuito si se estipula precio, o degenera en un arriendo de cosas.

**Ejemplo:** Si Juan la presta su carro a Maria y se estipula el precio de C\$ 10,000 no hay comodato, si no arrendamiento de cosa.

El deposito es unilateral y gratuito, pero si se estipula honorarios se torna oneroso y bilateral.

**La clasificación de estos contratos la sigue nuestro Código en los siguientes artículos:**

**Artículo 2442 Cc:** < El contrato puede ser unilateral o bilateral, oneroso o gratuito.>

**Artículo 2444 Cc:** < Es contrato oneroso aquel que se estipula provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos aquel en que el provecho es solamente en una de las partes .>

**La clasificación de estos contratos oneroso y gratuito presentan un interés practico los cuales están sometidos a diferentes reglas:**

a) Por regla general en los contratos onerosos es indiferente la persona con quien se contrata salvo **por ejemplo**; en la transacción. Si se cree transigir con Pedro y se transige con Marcos, se puede invalidar la transacción, ya



que esta se celebre tomando fundamentalmente en consideración a la persona (Pedro) . Igual cosa sucede con la sociedad civil y la colectiva comercial.

En cambio, en los contratos gratuitos el error en las personas vivía el consentimiento y produce la nulidad, pues se celebran en consideración a las personas, son instituto personae.

Lo antes expuesto esta de acuerdo con el **Artículo 2467 Cc** que dice : < El error sobre la persona solo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiere sido la causa principal del mismo.>

b) En los contratos onerosos por regla general, el deudor responde de la evicción (venta , permuta , sociedad ) en cambio en los contratos gratuitos, en principio, el deudor no responde de la evicción.

c) Para que prospere la acción paulina contra el que adquirió el deudor a titulo oneroso por ejemplo : Venta es preciso que haya sido cómplice en el fraude. Si la adquisición fue a titulo gratuito la mencionada acción prospera aunque el adquirente este de buena fe.

d)Para ser tercero registral protegido por el registro es preciso haber adquirido a titulo oneroso. Al adquirir a titulo gratuito no lo protege el registro.

e)En los contratos onerosos el acreedor condicional trasmite sus derechos a sus herederos si muere antes del cumplimiento de la condición en cambio en los gratuitos no sucede lo mismo.



## **CONTRATOS CONSENSUALES, SOLEMNES Y REALES**

**CONTRATOS CONSENSUALES:** Son aquellos en que basta para su perfeccionamiento el consentimiento de los contratantes sobre los elementos esenciales del contrato, sin que sea necesaria alguna formalidad, solemnidad o entrega de la cosa.

**Ejemplo:**

- La compra venta.
- El mandamiento.
- La fianza.

**CONTRATOS SOLEMNES:** Son aquellos en que no basta el consentimiento para su perfeccionamiento pues se exige, además una formalidad como el instrumento público o privado, o la presencia de un funcionario.

**Ejemplo:**

- La sesión de derechos litigiosos.
- La permuta sobre bienes raíces o derechos hereditarios.
- La anticresis.
- El patrimonio.

Nuestro código civil está inspirado en el sistema consensualista o espiritualista. Aceptada la estipulación queda perfecto el contrato, salvo que la ley exija otra formalidad; pero en todo caso se tendrá como una promesa exigible ya que así lo expresa el artículo 2449 Cc que dice: < Desde que la estipulación se acepta queda perfecto el contrato, salvo que la ley exija alguna otra formalidad; pero en todo caso se tendrá como una promesa exigible.

Existen disposiciones que exigen la escritura pública o el documento privado para la celebración de determinados actos y contratos. Como regla general, cuando se exige escritura pública en la celebración de un contrato, las partes pueden compelerse recíprocamente a llevar la forma prevista, siempre que hubiere intervenido el consentimiento y demás requisitos para su validez.

También como regla general si se rige el documento privado para la celebración de un contrato, aquel podrá ser suplido con la confesión judicial





del que ha contraído la obligación correspondiente. Como se puede expresar la escritura publica o privada no es requisito esencial para la existencia del contrato. Entre las disposiciones que exigen las escrituras publicas, pero no como requisitos para la existencia del contrato, ni como requisito de su perfeccionamiento, sino como forma de hacer efectivas las obligaciones pudiendo en tales supuestos las partes compelerse a llenar las formalidades de los cuales podemos mencionar los siguientes artículos:

**Artículo 153 Cc:** Se refiere a las estipulaciones matrimoniales que expresa que: Los cónyuges pueden, antes o después de celebrar el matrimonio, arreglar todo lo que se refiera a sus bienes, este convenio deberá constar en escritura publica y estar debidamente inscrita.

Si no hubiere capitulaciones matrimoniales, cada cónyuge queda dueño y dispone libremente de los bienes que tenia al contraer matrimonio y de los que adquiriera durante y por cualquier titulo.

La sociedad conyugal contraída en virtud de leyes anteriores, seguirá produciendo sus efectos, pero los cónyuges podrán otorgar capitulaciones matrimoniales para separarse parcial o totalmente de bienes, inscribiéndose la escritura publica en el correspondiente registro de la propiedad.

**Artículo 2534 Cc** Se refiere a la venta de inmueble y expresa que: Los contratos de compra ventas de bienes raíces se otorgaran por escritura publica, la cual se inscribirá en el competente registro de la propiedad inmueble.

**Artículo 2722 Cc;** Se refiere a la sesión de crédito, y dice que: El crédito constante en escritura publica en que el deudor se haya obligado a pagarlo a la orden del acreedor, se regirá por lo dispuesto en el artículo 2719 Cc . Sin embargo, los créditos hipotecarios siempre deberán cederse por escritura publica debidamente inscrita, debiendo anotarse este traspaso al margen de la inscripción anterior.

**Artículo 2719 Cc** expresa que: Los pagare ala orden, lebranzas, letra de cambio y otros documentos de igual naturaleza, se consideran mercantiles y están sujetos a las leyes de comercio, sea cual fuere su procedencia y la calidad de las personas que en ellos intervengan.



**Artículo 2735 Cc** Se refiere a la sesión de derechos hereditarios y de legados de inmuebles que expresa: La sesión de derechos hereditarios deberá hacerse por escritura publica, la cual se inscribirá en el competente registro.

A esta misma regla esta sujeta la sesión del legado de un inmueble, pero la sesión del legado de cosas muebles podrá hacerse en instrumentos privados.

**Artículo 3293 Cc** Se refiere al mandato que expresa: El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escrituras publicas o privadas, por telégrafos o teléfonos, por carta y aun de palabras; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan instrumentos públicos .El instrumento que hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales y generalísimos deben otorgarse en escritura publica.

**Artículo 3366Cc;** Se refiere al mandato judicial expresa que: Los poderes judiciales para asunto de mayor cuantía deberán otorgarse en escritura publica, los conferidos para asunto de menor cuantía en la forma que se indique en el código procesal.

**Artículo 3541 Cc** Se refiere al seguro; el cual expresa que; este contrato se constituye por escritura publica y si se refiere a bienes y raíces debe inscribirse.

**Artículo 3627 Cc** Se refiere a la renta vitalicia; el contrato de renta vitalicia no puede ser sucesivo; las personas cuyo favor se establece deben existir simultáneamente.

**Artículo 3772 Cc** Se refiere a la hipoteca; la hipoteca debe constituirse por escritura publica e inscribirse en el competente registro.

No obstante excepcional existen otras descripciones que hacen de la escritura un registro esencial para la valides y eficacia del acto o contrato ,las que adquieren en carácter de solemnes ; a saber .

**El arto 1479,** se refiere a la constitución de usufructo sobre inmuebles y dice que: “El usufructo que ha de recaer sobre inmuebles acto entre vivos ,no valdrá sino otorgara por instrumento publico inscrito.

Si se establece por testamento, debe también este a su tiempo, inscribe para que exista el usufructo.



**El arto. 2768 del código civil** se refiere a la donación entre vivos de bienes inmuebles y dice : no valdrá la donación entre vivos de cualquier especie de bienes raíces, sino es otorgada como escritura publica debidamente escrita.

Tampoco valdrá sin este mismo requisito la remisión de una deuda de la misma especie de bienes.

**El arto 2743 del código civil** se refiere a la cesión de los derechos litigiosos no pueden hacerse bajo pena de nulidad ,sino por escritura publica o por acta judicial extendida en el respectivo expediente.

**En el arto 2774 del código civil** se refiere a las donaciones a titulo universal y expresa que : Sean de la totalidad o de una cuota de los bienes, exigen; además del otorgamiento de escritura publica debidamente registrado en el que se practique un inventario solemne. Serán nulas estas donaciones , si le faltaran algunos de estos de los mencionados requisitos.

Si en el inventario se omitiere alguna los bienes comprendidos en la universalidad o cuota, se entenderá que el donante se los reserva y no tendrá el donatario ningún derecho a reclamarlos.

**Artículo 3183 Cc** Se refiere a la sociedad; si esta excede de pesos y no cuando no excediere si se aportan inmuebles o derechos reales se celebrara en escritura publica, requisito sin el cual será nula según lo dispone el citado articulo.

En la infracción del articulo que precede **Artículo 3184 Cc**; anula el contrato sin perjuicio de lo dispuesto en el **artículo 3179Cc**.

**Artículo 3184 Cc:** En los casos en que el contrato de sociedad pudiera celebrarse verbalmente bastara el consentimiento tácito fundado en hechos que lo hagan presumir de un modo necesario.

**Artículo 3179 Cc:** Si se formare de hecho una sociedad que no pueda subsistir legalmente, cada socio tendrá en todo tiempo la facultad en que se liquiden las operaciones anteriores y que se les devuelvan las cosas que hayan llevado.



**Artículo 3900 Cc:** Se refiere al anticresis; expresa que: el contrato de anticresis es nulo sino se constituye en escritura publica inscrita.

**Artículo 2749 Cc** Se refiere a la permuta y expresa que: La permuta se reporta perfecta por el mero consentimiento, salvo que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces, o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesario escritura publica debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

**CONTRATOS REALES:** Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa.

**En nuestro código civil admite cuatro contratos reales:**

- El deposito.
- El mutuo.
- La prenda.
- El comodato.

En Roma muchos contratos fueron reales, convirtiéndose en después en consensuales. Este proceso de conversión no se ha detenido, pues la doctrina moderna a atacado fuertemente las bases en que descansa este contrato.

La doctrina estima que el comodato, el mutuo y el deposito deben dejar de ser reales para convertirse en consensuales. Los códigos de Suiza estiman estos contratos como consensuales. Pero no todos los códigos modernos han desaparecidos los contratos reales. El código civil Alemán conserva como real el mutuo y la prenda. El código civil de México solo conserva la prenda como contrato real.

La promesa de venta y de deposito se perfecciona por el simple consentimiento ya que al constituir precontratos no existe todavía la entrega de la cosa . Al celebrarse el contrato prometido este deberá entregarse para su perfeccionamiento.

### **CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS**

**CONTRATOS CONMUTATIVOS:** Se considera que la prestación de una de las partes es equivalente a la de la otra.



**Ejemplo:** En la compra venta se considera que la cosa comprada vale el precio pagado.

En estos contratos las partes, al momento de celebrar el contrato pueden apreciar la utilidad y la perdida que el contrato les va a reportar.

**Artículo 2446 Cc:** El contrato es conmutativo cuando una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez.

**CONTRATOS ALEATORIOS:** Las partes no pueden determinar en el momento de su celebración, el beneficio que le reportara el contrato, que depende de un acontecimiento incierto. Las perdidas y ganancias, pues, dependen de dicho acontecimiento, la suerte, dice la doctrina;

**Por ejemplo:** José le compra por C\$ 500 (quinientos córdobas ) a Pedro los peces que han de recogerse en una red que echará al mar. Este contrato se llama compraventa de esperanza.

**Artículo 24455 Cc:** Este artículo puede prestarse a confusión en los contratos aleatorios el azar juega para ambos contratantes. La perdida de uno es ganancia para el otro. Es cierto que el contrato de seguro celebrado por empresas dedicadas al negocio del seguro se puede calcular del beneficio del conjunto de sus operaciones, basadas en las estadísticas y en la ley de los grandes números, por lo que sostiene que el seguro no es aleatorio para el asegurador. No obstante, si se aprecia el contrato de seguro aislado del volumen de las operaciones de las empresas aseguradoras salta el carácter aleatorio del mismo.

### **CONTRATO DE LIBRE DISCUSIÓN Y DE ADHESIÓN**

**CONTRATO DE LIBRE DISCUSIÓN:** Aquellos en los cuales se abre un debate y las partes libremente discuten su celebración y demás cláusulas.

El contrato de libre discusión es el tipo normal de contrato.

**Por ejemplo:** Una persona entra en un almacén piden que le muestren un radio, que le muestren otro, pide rebaja en sus precios, la otra le hace contra propuesta etc.



A los contratos de libre discusión pertenece la compra venta, la sociedad etc, cuya celebración es libremente discutido. Por el contrario en los contratos de adhesión no existe posibilidad de la discusión entre las partes y se forma mediante la aceptación lisa y llana. En los contratos de adhesión una de las partes impone las condiciones y términos del contrato, es decir, la ley del contrato , y la otra toma la única decisión de aceptarla o rechazarla.

**Esta clasificación presenta un doble interés:**

1. Cuando a través de los contratos de adhesión la empresa o el empresario dicta su voluntad si los frenos de la libre competencia, el Estado puede intervenir.
2. En los contratos de adhesión; las cláusulas oscuras o dudosas se interpretan a favor del contratante que se ha visto obligado a someterse al otro. En estos contratos la duda siempre favorece al mas débil.

**CONTRATOS INDIVIDUALES Y COLECTIVOS**

**CONTRATOS INDIVIDUALES:** Aquellos que requieren para su perfeccionamiento, el consentimiento unánime de las partes que lo celebran.

**CONTRATOS COLECTIVOS:** Aquel que afecta u obliga a los miembros de un grupo o colectividad, aunque no hayan comparecido a su celebración, están obligados por el hecho de formar parte de ese grupo.

En cambio lo que caracteriza el contrato individual no es el hecho de que lo celebran, solo dos personas, sino que solo obliga a los que prestaron su consentimiento. En el contrato individual pueden haber varias personas.

**Por ejemplo:** Dos personas pueden vender un inmueble a otras dos personas en la sociedad pueden concurrir a su celebración diez o quince personas.

**Por ejemplo** el contrato colectivo se puede citar el acuerdo que puede celebrar la mayoría de los acreedores con el deudor quebrado, obligado aun a los que no consistieron cita la convención colectiva del trabajo.

El contrato individual constituye la regla general. El contrato colectivo es excepcional.



## **CONTRATOS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA Y DE EJECUCIÓN SUCESIVA.**

**CONTRATOS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA:** Las obligaciones se cumplen de una vez en el tiempo siendo indiferente que se cumplan en el de la celebración o con posterioridad .

### **Contratos de ejecución instantánea:**

- La compraventa.
- La permuta.

**CONTRATO DE EJECUCIÓN SUCESIVA:** Las obligaciones consisten en prestaciones periódicas o continuas.

### **Por ejemplo:**

- El arriendo.
- El contrato de trabajo.

### **La importancia de esta clasificación se presenta bajo tres aspectos:**

1. El efecto retroactivo de la resolución, solo opera en los contratos de ejecución instantánea. En los contratos de ejecución sucesiva no obra con efecto retroactivo. La resolución de un contrato de esta naturaleza le pone termino para el futuro.
2. En los contratos bilaterales y de ejecución instantánea, si el objeto debido perece, la obligación del deudor se extingue no así la de la otra parte. En los contratos de ejecución instantánea tienen plena aplicación la Teoría de los Riesgos. Por el contrario, en los de ejecución sucesiva la posibilidad de ejecución de una de ellas extingue totalmente el contrato, o produce su modificación mientras dure el impedimento.
3. La Teoría de la Imprevisión solo se admite en los contratos de ejecución sucesiva. En los de ejecución instantánea no se admite.

## **CONTRATOS NOMINADOS E IMNOMINADOS**

**CONTRATOS NOMINADOS:** Los que reciben de la ley su reglamentación y denominación .



**CONTRATOS INNOMINADOS O ATÍPICOS:** Aquellos Que no están regulados por la ley, aunque tenga denominación en la practica civil o forense.

**Son contratos nominados por ejemplo:**

- **La compraventa**, regulado en el **artículo 2530 Cc** y siguientes; < La compraventa es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de cosas determinadas por un precio cierto.>
- **El arrendamiento** regulado en el **artículo 2810 Cc** y siguientes;< Arrendamiento o locación el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa o ejecutar una obra o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, que obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe.
- **El mandato** de conformidad al **artículo 3293 Cc** y siguientes : El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura publica o privada , por telégrafos o teléfonos, por cartas y aun de palabras pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documentos públicos.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimo deben otorgarse en escritura publica.

Los contratos innominados son limitados. Las partes, en virtud de la libre contratación puede crear vínculos obligatorios que no encajan dentro de la figura contractuales contempladas por la ley, sin mas limites que el orden publico y las buenas costumbres. Entre los contratos innominados que se citan se encuentra el de edificio . En algunos países se cita el contrato de hospedaje como innominados pero nuestro código lo reglamenta dentro del contrato de arrendamiento dedicándole ciertos artículos del código civil:

**Artículo 3090 Cc:** El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue y alimentos, o solamente albergue mediante la retribución convenida.

**Artículo 3091 Cc :** Este contrato se celebra tácitamente si el que presta el hospedaje tiene casa publica destinada a ese objeto.





**Artículo 3092 Cc:** Los mesoneros tienen la obligación de conformarse con los reglamentos administrativos bajo las penas impuestas en ellos.

**Artículo 3093 Cc:** Los mesoneros son responsables civilmente en los casos y términos establecidos en el código penal.

**Artículo 3094 Cc:** Cuando el contrato solo sea para suministrar alimentos se estará a lo convenido, pero si nada han pactado las partes, el valor de ellos será tasado por peritos, salvo cuando hubieren ya tarifas conocidas.

**Artículo 3095 Cc:** Tanto el que suministre los alimentos, como el alimentario podrá ser cesar el contrato cuando quiera, sino se ha fijado tiempo determinado.

**Artículo 3096 Cc:** A este contrato será aplicable lo dispuesto a este artículo en cuanto a su naturaleza lo permita.

En los contratos innominados la creatividad de los contratos y el principio de la autonomía de la voluntad adquieren gran relevancia.

Los contratos innominados se rigen por las reglas generales de los actos y contratos por lo que pactaron los otorgantes y por las que gobiernan a los contratos nominados mas semejantes, siempre que las modalidades del innominado. Este es un caso de aplicación analógica de las reglas de los contratos nominados e innominados.

En el derecho romano la clasificación tiene una importancia fundamental. Solo los contratos nominados otorgaban acción para exigir su cumplimiento.

Por el contrario los innominados o pacta no otorgaban acción sino en el supuesto de que la otra parte también las cumpliera.

En nuestro código tal distinción ( que por cierto no la hace) no tiene importancia practica, por cuanto tanto los nominados como los innominados tienen fuerza obligatoria, y, como consecuencia, otorga acción par su debido cumplimiento. Vale tanto un contrato nominado como un innominado.



Responde a tales ideas el **Artículo 2479 Cc**: Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado, sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

### **CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS**

**CONTRATOS PRINCIPALES:** Aquellos que subsiste por si mismo sin necesidad por si mismo sin necesidad de otro convenio. Son accesorio cuando tienen por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación, por lo que no puede existir sin ella.

**CONTRATOS ACCESORIOS:** Pueden garantizar cualquier tipo de obligaciones, sea esta contractual, cuasicontractual, delictual, cuasidelictual o legal.

Los contratos accesorios pues garantizan el cumplimiento de una obligación principal en la doctrina se les conoce con el nombre de cuaciones.

#### **Ejemplo de contratos accesorios:**

- La hipoteca
- La prenda
- La fianza

La extinción, existe un aforismo que dice; que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, pero no lo principal la suerte de lo accesorio. La regla que encierra este aforismo esta consagrada en el **artículo 1877 cc** que dice:

Extinguida la obligación principal queda extinguida la obligación accesorio pero la extinción de la obligación accesorio no envuelve la de la obligación principal salvo lo dispuesto para las obligaciones naturales.

Confirmando lo expuesto el **artículo 3722 Cc** dice: La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones.

**Artículo 3862 Cc** Expresa: La hipoteca se acaba por la extinción total de la obligación principal sucedida por algunos de los modos designados para extinción de las obligaciones.

**Artículo 3770 Cc** dispone que: Se extingue el derecho de prenda:



- 1- Por la extinción de la obligación principal al que accede.
- 2- Por la destrucción completa de la cosa empeñada.
- 3- Cuando la propiedad de la cosa empeñada pasa al acreedor por cualquier título.
- 4- Cuando en virtud de una resolución resolutoria se pierde el dominio que el que dio la cosa en prenda tenía sobre ella, pero el acreedor de buena fe tendrá contra su deudor el derecho que le reconoce el Artículo 3748 Cc: Expresa que: Si resulta no ser propia del deudor la cosa dada en prenda, el acreedor tiene derecho a que se le entregue otra de igual valor cuando menos para seguridad de su crédito.

### **CONTRATOS PRELIMINARES Y LOS PRECONTRATOS**

**CONTRATOS PRELIMINARES:** Son aquellos que sirven de medios para la celebración de otros. Son contratos de este tipo el mandato y la sociedad. Por el precontrato se promete la celebración de un contrato la sociedad y el arriendo en nuestro código civil al igual que en la mayoría no se encuentran regulados.

#### **No obstante contempla casos aislados:**

- a) **La promesa de venta:** Se encuentra regulada en el **artículo 2541 Cc** dispone que : La promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derechos a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta regirá para vendedor y comprador según los casos lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.
- b) **La donación** se acerca en los **artículos 2093** Inciso que dice; El acreedor es obligado a conceder este beneficio: Inciso 5: Al donante pero solo en cuanto se trata de hacerle cumplir la donación prometida.

**Artículo 2787 Cc** dispone que: El donante de donación gratuita goza del beneficio de competencia en las acciones que en contra el intente el donatario sean para obligarle cumplir la promesa o donación del futuro, sean demandando la entrega de la cosa que se han donado de presente.

En el contrato de promesa debe estipularse un plazo y especificarse los elementos esenciales del contrato prometido. Como regla general el precontrato es consensual no obstante, si el contrato prometido fuere solemne debe adoptar esa forma.



## **CONTRATOS CAUSALES Y ABSTRACTOS**

Todo negocio jurídico tiene una causa. No se concibe como una persona pueda transmitir u obligarse sin una razón para ello.

¿ Que papel juega la causa en los negocios jurídicos ?

- a) La causa puede aparecer en el acto o contrato, lo que generalmente ocurre.
- b) Es posible que no aparezca en el negocio.

**El artículo 1872 Cc** dispone que aunque la causa no este expresada en la obligación se presume que existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario.

Algún sector doctrinal divide los contratos en abstractos, cuando no expresan la causa, y causales cuando la expresan. Pero no radica aquí la diferencia entre los abstractos y los causales, sino en la repercusión que produce la inexistencia o ilicitud de la causa en la validez del contrato.

- c) Es posible desvincular la causa de la declaración o negocio jurídico. Los negocios abstractos tienen su aplicación mas importante en la transacción del dominio y en las promesas o reconocimiento de deuda.

La promesa de deuda y el reconocimiento de deuda pueden ser causales o abstractas. Cuando , por ejemplo, la promesa es causal, el promitente puede invocar la inexistencia o ilicitud de la causa frente al promisario y terceros cesionarios . Si la promesa es abstracta esta es valida aunque la causa sea inexistente o lícita.

Nuestro código no regula el acto abstracto. Sin embargo, se reconoce la posibilidad del negocio abstracto en las figuras jurídicas siguientes:

- a) La fianza, en las relaciones del acreedor y el fiador. La obligación del fiador frente al acreedor es abstracta. La causa cuenta en las relaciones entre el deudor y fiador. Para esto es causal.
- b) La delegación, la obligación del delegado con relación al delegante tiene causa. Se considera como abstracta la obligación del delegatario con el delegado.



Se citan también letras de cambio y demás títulos valores, la carta de crédito y la estipulación a favor de un tercero.

### **CONTRATOS FORZADOS**

Son aquellos que imponen a las personas una relación , sin su voluntad o aun contra su voluntad, relación similar a lo contractual, en virtud de una ley o decisión del Estado.

**Por ejemplo:** Se encuentra el arrendamiento forzado de las viviendas que estando en condición de ser arrendadas no lo están.



### **CAPITULO III**

## **GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS**

### **REQUISITOS DE LOS CONTRATOS**

#### **CONSENTIMIENTO.**

#### **CONCEPTO.**

El consentimiento es la aceptación del contrato y sus estipulaciones por parte de los otorgantes. Pero este consentimiento debe emanar de personas capaces. **El artículo 2447 Cc** no se refiere a la capacidad como requisitos esencial del contrato. Sin embargo el **artículo 2471 Cc** Preceptúa que para que el conocimiento sean valido se necesitan que lo manifestado sea legalmente capaz. La persona que no tiene capacidad para contratar, no puede validamente prestar su consentimiento.

Como regla general toda persona es capaz, salvo aquellas que la ley declare incapaces. La capacidad es la regla, la incapacidad, la excepción. La incapacidad puede ser absolutamente los dementes, los impúberes y los sordos mudos que no pueden darse a entender por escrito o de otro modo claro o indubitable. Sus actos no producen ni aun obligaciones naturales y no admiten caución.

### **SU FORMACIÓN**

El proceso de formación del consentimiento se inicia con la propuesta ( policitud ) de una de las partes, puede haber, por ejemplo: Oferta de compra u oferta de venta .Es conveniente advertir que no siempre se llega a la formación del contrato por medio de una oferta directa y aceptación posterior. Generalmente dicha formación va precedida de tratamientos preliminares. Estos contratos se diferencian de la oferta.

Hecha la oferta y aceptada por la otra parte el contrato queda concluido, a menos que se exijan otros requisitos; como la escritura publica en las donaciones entre vivos de inmuebles, o la entrega de la cosa en el comodato.



## **REQUISITOS DE LA OFERTA**

- 1- Debe contener todos los elementos del contrato de tal manera que quede perfeccionado con la simple aceptación del destinatario. No obstante, algunos elementos pueden quedar al arbitrio de un tercero o del destinatario.
- 2- Tiene que ser hecha con intención de obligarse es decir, seria.
- 3- Que se exteriorice; la oferta se puede exteriorizar en forma escrita o verbal, en forma expresa o tacita.

De acuerdo con el artículo 2448 Cc inciso 2; el consentimiento puede manifestarse de modo expreso, ya sea de palabras, por escrito, por teléfonos, telégrafos o bien en forma tacita en virtud de actos o hechos que necesariamente se deduzca de ellos. Existe libertad de forma para manifestar la oferta. Pero en aquellos actos o contratos en que la forma es ad solemnitatem, la oferta revestirá dicha forma.

**CLASES DE OFERTAS:** La oferta se puede hacer a una persona determinada o al público en general, como por ejemplo; los anuncios o carteles con fijación de precios que hacen los comerciantes. La primera se denomina determinada y la segunda indeterminada.

## **VIGENCIA DE LA OFERTA**

El destinatario debe hacer su aceptación mientras se encuentre vigente la oferta. La oferta se extingue por las causas siguientes:

- El vencimiento voluntario o legal del plazo. El oferente puede señalar un plazo de duración de la oferta, cuyo caso estará obligado a esperar dentro de dicho tiempo la aceptación al tenor de los artículos 2451, 2452 y 2453 Cc. Esta solución rige tanto para la oferta verbal o por escrito, como para los entre ausentes o presentes.

Si las partes estuvieren presentes, la aceptación debe hacerse en el mismo acto de la propuesta, salvo que ellas acordaren otra cosa según lo dispone el artículo 2451 Cc.

Si las partes no estuvieren presentes, la oferta se tendrá por no aceptada si el destinatario no respondiere dentro de los plazos establecidos en el Artículo 2452 Cc . Mientras no se venzan dichos plazos el oferente debe mantener su oferta, según lo dispone el artículo 2453 Cc.



- La muerte o incapacidad del oferente . No obstante de acuerdo con el artículo 2454 Cc si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente o se hubiere vuelto incapaz, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte o incapacidad, quedaran los herederos o representantes de aquel obligados a sostener el contrato.
- Por la retractación. Sobre el valor de la oferta considerada en forma aislada, sin que haya sido aceptada, se han formulado dos doctrinas :

La doctrina Francesa: Según esta doctrina, de la oferta no nace vínculo jurídico porque no se acepta que una persona se obligue por su sola voluntad. El vínculo nace cuando es aceptada por el destinatario . Esta es la doctrina clásica que sustenta Pothier. Las consecuencias de esta doctrina son las siguientes:

- a) El oferente puede revocar su oferta mientras no sea aceptada.
- b) Se produce la caducidad de la oferta por la muerte o incapacidad del oferente.

La doctrina Alemana: Por el contrario, esta doctrina mantiene el principio de que la sola oferta vincula al oferente.

Las consecuencias de esta doctrina son las siguientes:

- a) Como regla general , la oferta no puede revocarse.
- b) Por la muerte o incapacidad del oferente no se produce la caducidad de la oferta, ya que por ella nació un vínculo para aquel.

**La aceptación:** Debe reunir los siguientes requisitos:

- Debe ser manifestada en forma pura y simple. La aceptación modificada o bajo condición es una nueva propuesta y como tal puede ser aceptada o rechazada por el primer oferente .
- Debe ser hecha antes de que caduque la oferta..
- Debe exteriorizarse . Puede manifestarse en forma escrita o verbal, expresa o tacita, según se desprende del artículo 2448 Cc. Existe libertad de forma. Pero si el contrato es solemne, la aceptación debe hacerse en esa forma.

**Contratación entre ausentes:** Hay contratación entre presentes cuando no existe espacio de tiempo entre la aceptación de la oferta y el conocimiento que de aquella tiene el oferente. El artículo 2451 Cc, dispone que si las partes estuvieren presentes, la aceptación debe hacerse en el mismo acto de la propuesta, salvo que ellas acordaren otra cosa. En los contratos entre presentes la aceptación debe ser inmediata, salvo convenio en contrario.





**Vicios del consentimiento:** El consentimiento debe ser libre, limpio de errores, violencia y dolos. Estos perturban la libre contratación.

El consentimiento se debe manifestar en forma espontánea, libre de vicios. Estos vicios son: El dolo y la violencia. En la doctrina algunos autores incluyen a la lesión, pero en nuestra legislación no existe. Los mencionados vicios invalidan el contrato.

### **OBJETO**

Hay que distinguir el objeto del contrato y el objeto de la obligación.

El objeto del contrato es la obligación misma, pero como la obligación tiene su objeto, este viene a ser el del contrato. Por ejemplo en la compraventa, por ser bilateral, nacen obligaciones para el vendedor y comprador; el primero tiene la obligación de entregar la cosa vendida, que es el objeto de su obligación, y el segundo entregar el precio estipulado, que es el objeto de su obligación.

El objeto debe reunir los requisitos siguientes: Debe ser real y posible, determinado y lícito.

El objeto debe ser real y posible. Real significa que existe . Si vendo una casa que en realidad no existe, no existirá objeto. Esto no significa que no se puede contratar sobre cosas futuras, que se esperan existan, lo que esta permitido por el artículo 2473 Cc. También el Artículo 2566 Cc, permite la venta de las cosas futuras.

El objeto debe ser posible; para que el objeto sea físicamente imposible, debe existir una imposibilidad absoluta.

El objeto debe ser determinado. Sin la determinación del objeto no puede haber consentimiento. La determinación puede ser específica y genérica. Basta con la genérica, pero debe ser acompañada de una determinación en cantidad.

El objeto debe ser lícito. Hay objeto ilícito en los actos y contratos contrarios a la ley, al orden público y a las buenas costumbres.



## CAUSA

La doctrina de la causa tiene origen romano. Cual es el móvil que ha inducido a una persona o contratar. Pueden ser muchos; pero si son muchos, ¿Cuál de ellos es la causa ? Esto ha dado lugar a diferentes posiciones doctrinales.

Para la doctrina clásica, cuyo líder es Domat , la causa esta representada por el motivo inmediato que induce a contratar, representándole importancia a los mediatos.

**Ejemplo:** Pedro vende a Carlos el inmueble X por C\$ 10,000. La causa próxima de Pedro es el pago del precio y la causa próxima de Carlos es la entrega del inmueble X.

Para determinar la causa de los contratos los vamos a agrupar en tres categorías:

Contratos bilaterales.

Contratos reales.

Contratos gratuitos.

Contratos bilaterales: La causa de la obligación de una de las partes se encuentra en la obligación que contrae la otra. Si el vendedor se obliga a entregar, es porque el comprador se obliga a pagar el precio. Si el comprador se obliga a pagar el precio, es porque el vendedor se obliga a entregar. Si el arrendador se obliga a entregar el inmueble, es porque el arrendatario se obliga a pagar la renta, y si el arrendatario se obliga a pagar el precio es porque el arrendador se obliga a entregar el inmueble arrendado.

Contratos reales: La causa es la entrega de la cosa. El mutuario se obliga a devolver el dinero porque el mutuante le entrego ese dinero. El comodatario esta obligado a entregar el mueble porque el comodante se lo entrego.

Contratos gratuitos: La causa esta en el animus donandi en el animo de realizar una liberalidad, separado de los móviles; el que dona se obliga porque quiere hacer una donación.

## **SOLEMNIDADES**

Hay solemnidades que se exigen en consideración del acto, con independencia de la persona que lo celebra.



Por ejemplo: El otorgamiento de escritura en la donación entre vivos de bienes inmuebles. La ausencia de estas solemnidades produce nulidad absoluta.

### **EFECTOS DE LOS CONTRATOS**

**Principio de relatividad de los contratos:** Los contratos solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos. Este es el principio de relatividad de los contratos consagrados en nuestro código civil en los artículos 1836 y 2439 Inciso 1 que dicen:

**Artículo 1836 Cc:** Las obligaciones que nacen de los contratos, tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.

**Artículo 2439Cc:** Los contratos solo producen efectos entre las partes que los celebren y sus herederos; salvo, en cuanto estos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisible, ya por su naturaleza, ora por pacto o por disposición de la ley. Pero no solo a los herederos afecta el contrato, sino también a los sucesores a título particular de las partes.

**Por ejemplo:** El legatario de un inmueble hipotecado por su causante, queda obligado por el contrato hipotecario.

El comprador de un inmueble hipotecado, queda afectado por la hipoteca. El cesionario del crédito hipotecario queda vinculado a lo estipulado en el crédito cedido.

La doctrina denomina a los sucesores de las partes, ya sean a título universal o particular, terceros relativos. Estos terceros entran a la relación jurídica de las partes con posterioridad a la celebración del contrato.

**De acuerdo con el Artículo 2439 Cc:** la regla general es que los contratos producen efectos con relación a los herederos de las partes contratantes, pero esta misma disposición preceptúa en forma excepcional que los herederos no quedarán afectados si los derechos y obligaciones no son trasmisibles, ya por su naturaleza, ya por disposición de la ley, o ya por pactos de los contratantes, pues no existen inconvenientes para que las partes convengan que el contrato solo producirá efectos respecto de ellos.



En nuestro código civil existen una serie de artículos que establecen la extinción del contrato por la muerte de uno de los contratantes.

**Artículo 2038 Cc:** La facultad para recibir el pago por el acreedor no se trasmite a los herederos del diputado salvo que haya expresado el acreedor.

**Artículo 3066 Cc;** El contrato para la contratación de una obra se resuelve por la muerte del artificio o empresario.

**Artículo 3129 Cc;** Por la muerte del colono se extingue la aparecería al fin del año agrícola corriente.

**Artículo 3285 Cc;** La muerte de cualquiera de los socios provoca la extinción de la sociedad, salvo que se estipule que siga con los herederos del difunto o con los restantes socios.

**Artículo 3345 Inciso 3 Cc:** La muerte del mandante o mandatario provoca la terminación del mandato.

**Artículo 3444 Cc:** El comodato terminara por la muerte del comodatario cuando se hizo en consideración a este, o cuando solo el comodatario, por su profesión, podía usar la cosa prestada.

### **EFECTOS QUE PRODUCEN LOS CONTRATOS**

Son Productores de obligaciones: En nuestro derecho los contratos son productores de obligaciones. No obstante, el contrato de compraventa trasmite la propiedad.

En el Derecho Francés los contratos traslativos (venta, permuta, donación, etc), crean obligaciones y transmiten la propiedad. Dentro de esta corriente se encuentra el Código Italiano de 1942.

### **PRINCIPIO DE IRREVOCABILIDAD DE LOS CONTRATOS.**

El contrato legalmente celebrado es una ley para las partes contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Esto quiere decir que las partes deben cumplir con las obligaciones que derivan del contrato, sin que ninguna de ellas unilateralmente pueda



modificarlo o extinguirlo, si se celebra una venta, el vendedor no puede arrepentirse; por el contrario, debe cumplir con su obligación. **El artículo 2438 Cc**, dispone que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Excepcionalmente se puede extinguir el mandato mediante la revocación o renuncia unilateral asimismo, se pueden terminar unilateralmente el arriendo sin plazo (desahucio). Las donaciones entre vivos por causa de la ingratitud (revocación) y la sociedad civil y colectiva mercantil en virtud de renuncia.

### ***ESTIPULACIÓN A FAVOR DE UN TERCERO ( ESTIPULACIÓN ACTIVA ).***

**SU CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA:** La estipulación a favor de un tercero esta regulado en nuestro Código Civil en los artículos siguientes :

**Artículo 2489 Cc:** Expresa que la estipulación hecha a favor de terceros es valida.

La consagración de esta figura representa una innovación con relación al Derecho Romano y el Código de Napoleón. En el primero no se podía contratar a favor de un tercero ya que rigurosamente se aplicaba la regla de que los contratos solo producen efectos entre las partes contratantes.

**Concepto de la Estipulación a favor de un Tercero:** Hay Estipulación a Favor de un Tercero cuando uno de los contratantes llamado promitente se obliga a realizar una prestación a favor de un tercero.

En la estipulación a favor de un tercero intervienen tres personas: el estipulante, el promitente y el tercero o beneficiario. Los dos primeros son parte del contrato de donde surge el derecho.

Para que exista estipulación a favor de un tercero es preciso que este se convierta en acreedor de la prestación y no en un simple destinatario de la misma.

**Por ejemplo,** cuando en la compraventa se pacta que el vendedor entregue la cosa comprada a un tercero que la recibe como representante del comprador o por su cuenta. La doctrina denomina a estos en que el tercero es un simple destinatario ; falsos contratos a favor de terceros, contratos impropios a favor de terceros.



La estipulación a favor de un tercero tiene por causa el interés del estipulante que puede consistir en una liberalidad ( causa donandi ), en cumplir con una obligación preexistente ( causa solvendi), o en recibir una contraprestación (causa credendi).

La estipulación a favor de un tercero se pueden derivar derechos personales o reales a favor del tercero.

### **CASOS DE ESTIPULACIÓN A FAVOR DE UN TERCERO:**

- a) El contrato de seguro de vida es un contrato a favor de un tercero (beneficiario ).
- b) El seguro de accidente contra daños a terceros es un contrato a favor de un tercero.
- c) La donación mortis causa con cargo es una estipulación a favor del tercero.

**EFFECTOS:** La estipulación a favor del tercero produce los efectos siguientes:

- a) El tercero adquiere un crédito del promitente, cuyo cumplimiento puede demandar. **El Artículo 2492 Cc** Expresa que después de la aceptación del tercero el promitente esta obligado directamente para con el a ejecutar su promesa y el derecho del tercero queda asegurado con las mismas garantías que el estipulante pacto. Es posible que el estipulante sea fiador del cumplimiento u otorgue garantía hipotecaria con el mismo fin. No obstante de conformidad con el **artículo 2491 Cc** Si la obligación que se había estipulado a favor del tercero pudiere por su naturaleza ser ejecutado a favor del estipulante sin perjuicio del promitente, lo será a favor del estipulante, si la estipulación fuere revocada o no aceptada por el tercero.
- b) El estipulante puede revocar la estipulación mientras no haya sido aceptada por el tercero. La aceptación puede ser expresa o tacita.

Si el tercero muere antes de la aceptación, sus herederos la pueden aceptar. Dice Brenes Córdoba: < para que el derecho se consolide a favor del tercero reteniéndolo irrevocablemente para si, se requiere que el explícitamente muestre su asentimiento. La aceptación que sobrevenga se retrotrae en sus efectos al día del contrato. De esto que la muerte del tercero ocurrida después de celebrado el acuerdo y antes de aceptar, no priva a sus sucesores de los beneficios de su



estipulación en caso de que quieran aceptarla como representantes del fallecido >.

Diez –Picazo sostiene que el tercero adquirente el derecho antes de la aceptación, pues esta juega su papel solo en orden a la limitación del poder de revocar la estipulación. De ser así, si el tercero fallece antes de la aceptación no transmitiría derecho alguno a sus herederos, lo que no parece admisible.

Si muere el estipulante antes de la aceptación del tercero, pueden sus herederos revocar la estipulación. Esta solución es discutida pues algunos actores se inclinan por la contraria.

### **CAPACIDAD Y DETERMINACIÓN DEL TERCERO.**

No es necesario que el tercero tenga capacidad de ejercicio, basta que tenga capacidad de goce, ya que no es parte del contrato, se puede estipular a favor de un incapaz.

Se acepta por la doctrina que el tercero pueda ser determinado en el momento de la estipulación con posterioridad. También se admite que el tercero pueda ser una persona de existencia futura.

### ***NATURALEZA DE LA ESTIPULACIÓN A FAVOR DE UN TERCERO.***

Tres teorías han tratado de dar explicación a esta figura jurídica; la de la oferta, la de la gestión de negocios y la de la creación directa del derecho a favor del tercero.

La primera estima que el derecho se radicaría primero en el patrimonio del estipulante y luego este lo pasaría al tercero en virtud de un nuevo contrato.

La segunda estima que el estipulante es un gestor de negocios con respecto al tercero.

No podemos aceptar ninguna de las dos primeras por cuanto el tercero adquiere directamente el derecho, y la aceptación es mas bien para evitar la revocación. La segunda, por cuanto el agente oficioso actúa a nombre de otra persona; en cambio en la estipulación el estipulante celebra el contrato en su carácter personal, sin asumir ninguna representación.



La teoría mas aceptada es la tercera. Por la voluntad de los contratantes el tercero adquiere el derecho. Esta teoría ha sido completada mediante la explicación de que el promitente se obliga con respecto al tercero por su declaración unilateral de voluntad.

### ***CONTRATO A CARGO DE UN TERCERO ( ESTIPULACIÓN PASIVA).***

**SU CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA.** La promesa del hecho ajeno o contrato a cargo de un tercero esta regulado en los siguientes artículos :

**Artículo 2485 Cc:** Expresa que la promesa del hecho de un tercero, cualquiera que sea el objeto del contrato, obliga al que la hace, con tal que ella aparezca con el carácter de contrato. El hecho del tercero puede consistir en dar, hacer o no hacer.

**Por ejemplo:** Que Juan le venda su automóvil; que Pedro le pinte un cuadro; Que José no venda cosméticos.

### **EFFECTOS:**

- a) El tercero no se encuentra obligado al hecho mientras no ratifique. El tercero no puede ser deudor en virtud de un contrato celebrado por dos extraños, en el cual no ha sido parte.
- b) Una vez ratificado, el promitente queda liberado de responsabilidad, aunque el tercero no cumpla, pues su obligación consiste en que el tercero acepte y no envuelve la garantía de ejecución del hecho prometido. Es posible que el promitente pueda ser fiador de la ejecución, pero tal cosa es un pacto que se agrega al contrato, independiente de la promesa.
- c) De conformidad con el artículo 2486 Cc : cuando el tercero niega a ratificar el contrato el promitente deberá:
  - Ejecutar la obligación, si esta en su poder hacerlo.
  - Indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios, si no puede ejecutarla.
- d) Mientras el tercero no ratifique el promitente puede sustituir todos los derechos y obligaciones que resulten del contrato.





## ***DISOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS.***

### **CAUSA DE DISOLUCIÓN.**

Los contratos pueden disolverse o extinguirse, por el mutuo consentimiento de los contratantes y por causas legales.

**El artículo 2479 Cc** expresa que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado, sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

El mutuo consentimiento ( resciliacion ). Las mismas partes que celebraron el contrato se denomina por la doctrina resciliacion.

La resciliacion no tiene efecto retroactivo, y como consecuencia; los derechos constituidos con anterioridad a la resciliacion deben ser respetados.

**Ejemplos:** Juan vende a Pedro el inmueble x y este lo hipoteca a José. Si Juan y pedro dejan sin efecto la venta, la hipoteca a favor de José subsiste;

Si el titulo fue traslativo de dominio (venta) tendrá que hacerse una nueva transmisión para que regrese el dominio al primitivo adquirente, en el caso anterior Pedro tendrá que transmitirle el dominio a Juan.

### **CAUSAS LEGALES.**

Las causas legales de disolución de los contratos son :

- ❖ La resolución; la produce el evento de la condición resolutoria, ya sea expresa o tacita.
- ❖ La nulidad y rescisión; de ellas tratamos en los modos de extinguir las obligaciones lo que nos remitimos a ese capitulo.
- ❖ La muerte de una de las partes puede ser la causa de extinción de un contrato, como por ejemplo, el mandato.

### ***PLAZO EXTINTIVO***

Es causa legal de extinción del contrato el vencimiento del plazo, cuando se ha celebrado por un plazo determinado. El arriendo, la sociedad, el comodato, se disuelven por el plazo extintivo.



Es causa legal de extinción del contrato el vencimiento del plazo, cuando se ha celebrado por un plazo determinad. El arriendo, la sociedad, el comodato, se disuelven por el plazo extintivo.



## CAPITULO IV

### TIPOS DE CONTRATOS

#### CONTRATO DE COMPRA VENTA

##### **CONCEPTOS GENERALES:**

De todos los contratos el de la compra venta es el mas frecuente y de mayor importancia, por servir para la adquisición de los objetos que el hombre requiere a efectos de llenar sus necesidades o para satisfacer su apetito de adquisición. A cada momento y en todas partes se verifican operaciones de esa índole, pues como s ha dicho con verdad, aunque no todos tienen que vender ; todos tiene algo que comprar. En una sociedad cualquiera, la amplitud del volumen de las compras y ventas y la actividad comercial que por ellas se desenvuelve, son signos reveladores de su prosperidad económica.

**Definición:** La compra venta se encuentra definida en el articulo 2530 Cc que dice: “La compra y venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otras el dominio de cosas determinadas por un precio cierto”. Esta definición consagra varias de las características de la compra venta y señala los requisitos de especial relevancia: **El objeto y el Precio.**

La forma rudimentaria del traslado de la propiedad fue el trueque o cambio directo de objetos; pero este modo de adquirir; por las dificultades y tardanza en el obrar, era inadecuado para responder a la exigencia del trafico en sociedades sólidas ya, en su evolución interna, del estado primitivo. Fue preciso entonces recurrir a un medio convencional, la moneda que por ser signo representativo de todos los valores, facilitó extraordinariamente la obtención del dominio sobre las cosas, e impulsó vigorosamente las operaciones del crédito.

La compra venta se define diciendo que es un contrato en cuya virtud se traspasa la propiedad de una cosa, a cambio de un precio que se estipula.

La persona que verifica la enajenación del objeto se llama “Vendedor”, aquella a la cual se traspasa la propiedad del mismo se denomina



“Comprador”, y la operación que entre ambos se realiza, vistos por sus dos aspectos, transmitivos y adquisitivos, compraventa.

Este contrato se clasifica como bilateral perfecto, consensual y a título oneroso, conmutativo, principal, de ejecución instantánea, transferible de dominio.

**Es bilateral:** Porque produce mutuas prestaciones entre vendedor y comprador; el primero se obliga a entregar la cosa vendida y a responder por la evicción y saneamiento. El segundo que es el comprador se obliga a pagar el precio, lo mismo que recibir el objeto comprado.

**Es consensual:** Porque se forma y perfecciona por el solo consentimiento de las partes, independientemente de cualquiera formalidad extrínseca, como otorgamiento de escritura pública, entrega de la cosa o pago del precio; el carácter consensual de este contrato se consagra en el artículo 2540 Cc que dice: “La venta se perfecciona entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.”

**Es a Título oneroso:** Porque el adquirente del objeto llega a ser su dueño mediante un contravalor que debe entregar al enajenante. Siendo que ambos contratantes sufren un sacrificio, un gravamen. El vendedor se desprende de la cosa y el comprador del precio.

**Es Conmutativo:** Por cuanto las partes pueden prever al celebrarse el contrato el sacrificio equivalente de sus prestaciones, lo mismo que sus ventajas.

**Es principal:** Por que subsiste por si solo. No necesita de otro para subsistir, como sucede con la Hipoteca y la Fianza.

**Es de Ejecución Instantánea:** Por cuanto se cumple de una sola vez. No obstante, puede ser de ejecución sucesiva cuando esta de por medio un suministro de cosas.

**Es Transferible de Dominio:** De acuerdo al artículo 2530 Cc en ella se expresa que la compra venta transfiere el dominio. Se produce la transmisión aunque ni el precio ni la cosa se hayan entregado.



### **Clases de Compra venta:** Puede ser Civil y Mercantil.

En el artículo 341 C C Señala las pautas para distinguir la venta civil de la mercantil. Expresa: “Serán mercantiles las compraventas a las que este código de 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.”

De acuerdo con el artículo 111 en su inciso I del CC la venta de inmuebles queda sujeta al código Civil.

Es importante la distinción para determinar la ley reguladora del contrato :

- a) De acuerdo con el código civil la venta civil puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles; de acuerdo con el código de comercio la mercantil sólo sobre muebles.
- b) De acuerdo con el artículo 2568 Cc no pueden venderse las cosas ajenas, bajo pena de nulidad; en cambio el artículo 342 Cc expresa que la venta de cosa ajena es válida y , como consecuencia, vincula las partes.

### **Requisitos de la Compraventa:**

En esta forma contractual hay que distinguir tres elementos: Consentimiento, cosa y precio. Si falta cualquiera de ellos la compraventa no se realiza; pero es perfecta para los estipulantes desde que tales elementos existen en un momento dado entre personas hábiles para obligarse, y con referencia a un objeto del cual tiene el vendedor la libre disposición.

El consentimiento debe recaer tanto respecto a la cosa material del contrato, como relativamente el precio y a las condiciones bajo las cuales debe verificarse la operación.

El ánimo de despojarse el vendedor de la propiedad de la cosa para traspasarla al comprador y el ánimo de este de adquirir el dominio de esa misma cosa, son requisitos también que de modo necesario deben concurrir para la efectividad del contrato. Por eso la venta simulada, aunque tenga todas las exterioridades del acto verdadero de enajenación, se haya desprovisto de valor legal, pues falta en las partes el propósito de la trasladación de la propiedad.



Con referencia a la cosa que forma el objeto de la compra venta, han de realizarse tres condiciones; Ello tiene que existir en el momento de la celebración del contrato, o por lo menos debe de haber posibilidad de que exista en fecha posterior por ejemplo una cría por nacer, una cosecha mas o menos próxima; ha de estar en el comercio de los hombres y por lo mismo ser susceptible de enajenación; y es preciso que se halle en condiciones de poder entrar en el dominio del adquirente por efectos de la compra . A este ultimo se faltaría en el caso de que una persona, por ignorancia o por error, comprara un bien que le pertenezca. La inexistencia de la cosa al tiempo del contrato a causa de haber perecido produce la invalidez de la compraventa, pero si la perdida fuere apenas parcial, el adquirente podrá mantener la compra respecto a la porción que haya quedado y exigir la reducción proporcional del precio.

Cuando la contratación se refiere a cosas indeterminadas pertenecientes a ciertas especies; por ejemplo, cien quintales de harina de tal marca, el traslado de la propiedad no se verifica sino una vez que los objetos se particularizan de suerte que no quepa la menor duda respecto de lo que constituye la cosa comprada. Y lo mismo acontece siempre que la ejecución verse acerca de cosas o mercancías que se cuentan, pesan o miden pues tomando en consideración la incertidumbre que existe tocando a la cantidad, el pacto no se perfecciona sino una vez que lo vendido se ha circunscrito o determinado mediante la operación correspondiente de contar, pesar o medir, según el caso.

Sin embargo si la compra de esa clase de mercancías se ha verificado aliadamente, esto es, en globo, el contrato queda perfecto desde el instante del convenio, sin necesidad de que se practique ningunas de las mencionadas operaciones.

La negociación se entiende hecha así, a precio alzado, cuando la suma convenida lo fue por el conjunto, sin individualizar los objetos y sin consideración al numero , peso o medida de ellos o cuando no obstante mencionarse cualquiera de estas circunstancias, esto a sido solamente a efecto de determinar el precio.

A veces, para cerciorarse el comprador de la buena calidad de la cosa que se propone adquirir, formula la propuesta pero o reserva de someter aquella a la prueba que tuviere por conveniente si el vendedor acepta esta condición, se



entiende que el contrato queda en suspenso hasta que el adquirente manifieste su aceptación.

Téngase en cuenta que se habla en el párrafo anterior de las modalidades de la compraventa civil. El código de comercio también regula estos tipos de ventas, muy usuales tratándose de bienes muebles, típicos del tráfico mercantil, e incluye otras, como son la compra venta de degustación o de cosa que se acostumbra gustar y la compra venta sobre muestras o calidades, siendo todas ellas compraventas sujetas a la condición suspensiva de que se realice la prueba o determinación respectiva.

El precio de la venta debe consistir en una suma de dinero porque si se estipulara otra cosa se transformaría la naturaleza jurídica del contrato, que dejaría de ser compra venta para convertirse en cambio o permuta.

Por dinero hay que entender no solo el munerario, sino la moneda corriente consistente en billetes de banco y aun los valores comerciales como cheques, letras de cambio, pagares a la orden . Por eso el Código Civil de España, al hablar del precio de la venta, dice que debe ser en dinero o signo que lo represente.

Las partes al realizar el contrato, deben fijar la cantidad que constituye el precio, o por lo menos sentar las bases para su fijación ulterior . Así, pues una venta en que se dejara a la voluntad del adquirente pagar lo que guste, no tendría valor legal por faltar una de las condiciones esenciales en esta clase de pactos. Sin embargo, puede convertirse en que el precio sea el corriente en plaza en época determinada, o el que señale una tercera persona mas cuando esto ocurra, si el tercero no pudiere o no quisiere hacer la determinación, el traspaso de propiedad no se realiza.



## **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA**

Llámesese así, **promesa de venta**, el ofrecimiento que hace el vendedor al comprador de transmitirle la propiedad de una cosa mediante un precio determinado. Si la promesa es aceptada inmediatamente, la compraventa queda concluida, pudiendo cualquiera de los estipulantes exigir del otro el cumplimiento del contrato. Pero si el comprador se ha reservado el derecho de contestar en cierto plazo, el traslado del dominio no tiene lugar sino una vez que expresa su aceptación. Esta es la promesa de venta propiamente tal, que no implica compromiso sino de parte del propietario, constituye un simple proyecto de futura venta, una “ opción ”, como suele decirse por ser optativo para aquel a quien se hace la promesa, aceptarla o no. En el intervalo, el promitente permanece en ejercicio de los atributos del dominio sobre la cosa, la cual corre de su cuenta y riesgo. Si el dueño violando la promesa traspasara la propiedad a un tercero, el estipulante no tendría acción contra ese último para anular su compra y obtener la posesión, por carecer de derecho real sobre el objeto, pues el que tiene es nada más que personal contra el promitente para exigirle en ese caso el pago de daños y perjuicios.

Consumada la traslación del dominio habiendo mediado promesa de venta o recíproca de compraventa, no hay retroacción de fecha al tiempo de la promesa, sino que la operación se tiene por realizada en la época en que se formalizó; de lo cual se desprende que todos los frutos que la cosa produzca en el tiempo intermedio pertenecer al vendedor, a cuyo cargo ella está, por otra parte, hasta el adquirente.

El tiempo que nuestra ley señala a la prescripción del derecho para exigir el cumplimiento de la promesa de venta o de la recíproca de compra venta, se reduce al espacio de un mes, a contar de la fecha en que una o otra cosa fuere exigible; de este modo, prometida una venta por el caso en que un suceso se verifique dentro de cierto tiempo, la promesa caduca si realizada la condición, aquel a quien fue hecha deja transcurrir dicho término de un mes, sin reclamar la formalización del convenio.

La brevedad de ese plazo se explica por la conveniencia de que no se hallen entorpecidos innecesariamente por mucho tiempo las operaciones contractuales referentes a los bienes, sobre todo en cuanto mira a los





terceros que tengan interés en adquirir.

### **Función negocial de la promesa de venta.**

Pueden ser varias las razones por las cuales las partes no celebran directamente la compraventa, pero, en cambio, se obligan, ya sean en forma unilateral, a hacerlo en el futuro. Ejemplos: El futuro comprador no tiene el dinero suficiente para pagar el precio de la venta, el inmueble aun se encuentra arrendado; el comprador desea probar la cosa.

### **Diferencia de la promesa de venta y la venta.**

No obstante lo expuesto, en el artículo 1589 del código de Napoleón se dispone que la promesa de venta se reputa como venta.

Dicho artículo ha dado origen a muchas dudas y opiniones, a saber:

- a) El mayor grupo doctrinal sostiene que el artículo 1589 solo regula la promesa de venta bilateral.
- b) También se piensa que la promesa unilateral solo produce el efecto de autorizar a cada parte para pedir el cumplimiento de la venta. Para esta corriente doctrinal la promesa de venta no es una verdadera venta, pues solo genera una acción personal para pedir el cumplimiento del contrato.
- c) Para otros autores, entre ellos Planiol, el artículo 1589 solo regula una promesa unilateral y no una bilateral. Como consecuencia, solo otorga acción personal para pedir el cumplimiento del contrato, el que engendra una obligación de hacer y no de dar.

En nuestro no existe esa equivalencia entre la venta y la promesa de venta, por las razones siguientes:

- a) No existe un artículo semejante al 1589 del código de Napoleón que queda dar pie para sostener una equivalencia entre ambos contratos.
- b) El inciso 2 del artículo 2541 Cc, para hacer notoria la diferencia entre la promesa de venta y la venta, dispone que en el supuesto de incumplimiento de la primera se acuda a las normas generales del incumplimiento de las obligaciones y contratos y no a las referencias a la venta.
- c) Por otra parte, el inciso 1 del artículo 2541 Cc autoriza para pedir el cumplimiento del contrato de promesa de venta y no de la



- compraventa. Esto significa que las partes en la promesa de venta no se pueden compeler a la entregar la cosa y el precio, sino solo a otorgar la escritura de venta definitiva. Una vez otorgada esta, las partes podrán exigirse tales prestaciones.
- d) Nuestra Corte Suprema de Justicia se ha mantenido dentro del criterio que diferencia la promesa de venta de la compra venta; aunque en 1939 sentó la tesis de que la promesa de venta inscrita es igual a la venta.

**La diferencia entre la venta y la promesa de venta son las siguientes:**

- a) La venta engendra una obligación de dar; en cambio, la promesa de venta engendra una obligación de hacer.
- b) La venta concede acción para pedir la entrega de la cosa o el recio de ella; en cambio, la promesa de venta concede acción personal para exigir el cumplimiento o resolución de la promesa de venta.
- c) La compraventa transfiere el dominio al comprador junto con los riesgos; en cambio, la promesa de venta no transfiere el dominio de la cosa y el vendedor sigue asumiendo los riesgos.
- d) En la compraventa es necesario pagar el impuesto de trasmisión; en cambio, en la promesa de venta como no se trasmite el dominio, no es necesario pagar dicho impuesto.
- e) La compraventa otorga acción real para perseguir la cosa en poder de los terceros, en cambio, la promesa de venta , como solo otorga acción personal, no concede derecho para perseguir la cosa en manos de terceros, pero si acción personal por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento.

**Clases de promesas.**

La promesa de venta puede aparecer bajo las formas siguientes:

- **Como promesa de vender o comprar no aceptada:** Esta constituye una oferta o policitud simple de prometer vender o comprar, la que no constituye un contrato . No esta regulada por el articulo 2541 Cc, sino por los artículos 2449 al 2454 Cc .

**Artículo 2449 Cc:** Desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo que la ley exija alguna otra formalidad , pero en todo caso se tendrá como una promesa exigible .



Artículo 2450 Cc: El que hace una proposición puede retirarla mientras no haya sido aceptada por la otra parte ; pero el contrato propuesto será valido , si la persona a quien se hizo la proposición, la acepta juramentes antes de tener noticia de que había sido retirada.

Cuando la aceptación involviere modificación de la propuesta o fuere condicional, se considerará como nueva promesa.

**Artículo 2451 Cc.** Si las partes estuvieren presentes, la aceptación debe hacerse en el mismo acto de la propuesta, salvo que ellas acordaren otra cosa.

**Artículo 2452.** Si las partes no estuvieren reunidas, la aceptación debe hacerse dentro del plazo fijado por el proponente para este objeto...

**Artículo 2453 Cc.** El proponente esta obligado a mantener su propuesta, mientras no reciba respuesta de la otra parte en los términos fijados en el artículo anterior.

**Artículo 2454Cc.** Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente o se hubiere vuelto incapaz, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte o incapacidad, quedaran los herederos o representantes de aquel obligados a sostener el contrato.

Ejemplo: Juan propone vender por 500.00 (quinientos córdobas ) el inmueble X a Pedro , sin que este aun haya aceptado la oferta.

- **Promesa de venta unilateral aceptada.** En virtud de ella el propietario promete vender una cosa al otro contratante, sin que este al aceptar se obligue a comprar , pues solo adquiere un derecho para comprar.
- **Promesa unilateral de compra aceptada.** En virtud de ella solo el futuro comprador se obliga a comprar la cosa, en cambio, el vendedor no se obliga a vender. La características y efectos son semejantes a la anterior; pero debe tenerse en cuenta que el obligado en esta promesa es el comprador y no el vendedor, pues es la otra cara de la moneda.



- **Promesa bilateral de venta y compraventa recíprocamente aceptada.** En esta promesa el propietario propone vender y el destinatario de la oferta promete comprar.

**Requisitos:** Como contrato que es, debe tener para su validez los requisitos siguientes: capacidad, consentimiento, objeto y causa.



## **CONTRATO DE PERMUTA**

**Concepto:** El contrato de permuta según el artículo 2748 Cc, es un contrato por el cual cada una de las partes se obliga a dar una cosa para recibir otra es aquel por cuya virtud una de las partes se obliga a entregar a la otra una cosa, con el fin de transferir el dominio de la misma, a cambio de otras que en iguales circunstancias recibe de esta, de esa definición se deducen las consecuencias siguientes:

- 1) El contrato es de esencia consensual.
- 2) Las partes, en este contrato, realizan lo misma prestación (entrega de cosa por cosa) siendo pues, su posición idéntica frente al vínculo.
- 3) En la permuta no hay precio, sino trueque de cosa por cosa, con lo que se diferencia este contrato sustancialmente de la compraventa . Ello no quiere decir que en ningún momento pueda intervenir dinero en la permuta. Este es precisamente el donde mas cuestiones se plantean sobre la calificación del contrato.

### **Caracteres:**

**Es un contrato consensual:** La permuta como norma general es consensual y como tal se perfecciona por el simple consentimiento de las partes; pero por excepción es solemne a saber:

- a) Cuando una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes inmuebles o derechos hereditarios. Se requiere Escritura Publica inscrita como requisito para su perfeccionamiento de acuerdo con el artículo 2749 Cc que dice “La permuta se reputa perfecta por el mero consentimiento, salvo que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces, o derechos de sucesión hereditarios, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesario Escritura Publica debidamente inscrita en el registro de la propiedad .”
- b) Cuando siendo la permuta de bienes muebles uno de ellos o ambos excedan o tengan un valor mayor de ocho córdobas. En este caso debe celebrarse por escrito ya sea privado o publico. De acuerdo con el artículo 2750 Cc Que dice: “En el caso en que siendo la permuta de cosa mueble, el valor de una de ellas o de ambas, exceda de cien córdobas; pues en este caso el contrato deberá celebrarse por escrito, quedando con un tanto cada uno de los permutantes.”

**Es un contrato oneroso:** Ambas partes hacen un sacrificio al transmitirse



mutuamente las cosas o derechos. Los dos transmiten y reciben.

**Es conmutativo:** Por cuanto ambas partes pueden apreciar desde la celebración del contrato la ventaja obtenida o el sacrificio hecho. No obstante, podrá ser aleatoria, como cuando por ejemplo las partes permutantes cambian cosas sujetas a riesgos, los cuales son tomadas por ellas.

**Es un contrato Bilateral:** Por que las partes están obligadas en que una transmite una cosa o derecho y el otro también una cosa o derecho.

**Es traslativo de derechos:** Produce también la transmisión de los derechos como la transmisión de crédito la transmisión del dominio.

### **Afinidad con la venta.**

Entre la venta y la permuta existe una gran afinidad, por cuanto en ambas hay un desplazamiento y reemplazo en los patrimonios de las partes; pero son diferentes por cuanto en la venta existe un precio y una cosa , mientras que en la permuta hay dos cosas que se cambian.

Cosas que se pueden permutar. Se pueden permutar cosas corporales (muebles o inmuebles ) y derechos. Se pueden permutar cosas por cosas ( un inmueble por un crédito ); derechos por derechos ( dos créditos).

Efectos: La permuta produce los efectos siguientes:

- A. Transmite las cosas o derechos. La permuta es traslativa de las cosas o derechos permutados.
- B. Obligación de conservar y entregar la cosa.

### **Elementos Personales, Reales y formales:**

Los Elementos Personales del contrato son los Permutantes (o copermutantes) que no tienen nombres distintos porque tienen ante el vínculo la misma posesión, los mismos derechos y las mismas obligaciones. Como cada uno se obliga a transferir la propiedad, necesariamente deben tener la capacidad general para obligarse.

Los Elementos Reales son las mismas cosas que pueden ser objetivo de



venta, por lo que al objeto, en la permuta, le son aplicables también las reglas generales que sobre la cosa se han estudiado en la compra venta.

Respecto a los Elementos Formales, como el contrato, se perfeccionan por el mero consentimiento de los permutantes; el Código no exige ningún requisito de forma para su perfección.

### **Obligaciones de los Permutantes.**

Como quiera que la permuta es contrato en que las partes tienen la misma posición ante el vínculo, señalaremos que ambos tienen la obligación de custodiar la cosa que se obligan a entregar con la diligencia de un padre de familia. Esta es una obligación de tipo general, aplicable aquí por ser este uno de los supuestos de las obligaciones de dar.

Deben entregar la cosa que se prometieron teniendo aquí aplicación las disposiciones estudiadas respecto a la obligación de entregar la cosa por el vendedor, teniendo siempre muy en cuenta la finalidad traslativa de este contrato.

Deben responder de evicción y saneamiento porque los dos contratantes son “vendedores.”

Deben pagar por mitad los gastos que origine el contrato. Si uno de los permutantes en la custodia de la cosa no tiene la diligencia pertinente y por causa de ello, aquella se pierde o deteriora, responderá de las consecuencias que se produzcan arreglo de los principios generales de la responsabilidad.

Respecto a la entrega de la cosa, pese a que cada contratante tiene la obligación de entregar la cosa a que se obligó, si uno de los contratantes hubiere recibido la cosa que se prometió en permuta y se acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que ofreció a cambio, y cumplirá con devolver la que recibió.

Si uno de los permutantes se ve atacado en la posesión pacífica o útil de la cosa tiene, frente al otro, una pretensión de saneamiento por evicción. Pero el Artículo 2752 Cc establece que el permutante que haya sufrido la evicción de la cosa recibida en cambio, puede, según le parezca, pedir el resarcimiento de daños y perjuicios o reclamar la cosa que hubiere dado.



Extinción del Contrato: Este contrato se extingue por el cumplimiento o por la resolución cuando proceda en caso de incumplimiento. Además, se extingue lógicamente por los medios generales de extinción de las obligaciones de dar.





## **CONTRATO DE DONACIÓN**

El artículo 2756 Cc define la donación como un acto por el cual una persona trasfiere de su libre voluntad gratuitamente la propiedad de una cosa a otra persona que la acepte.

De esta definición se deducen las siguientes características del contrato:

- a) Una atribución patrimonial que produce un enriquecimiento en el donatario un consiguiente empobrecimiento en el donante,
- b) Una causa liberal de la atribución, es decir, la intención de beneficiar o “animus donandi”, o la que debe corresponder en el donatario la intención de recibir la donación como tal;
- c) Privación de la cosa en el donante, o sea actualidad de la actualidad de la atribución patrimonial;
- d) El no poder ser revocada de modo arbitrario por el donante.

En relación con dichas características es bueno agregar que, por ser un acto de liberalidad, al donante le basta con tener el “Animus donandi” es decir, el deseo de beneficiar el donatario; que el donante tenga la posibilidad inmediata de extraer de su patrimonio la cosa donada; que no medie en el contrato una contra prestación de parte del donatario, porque esto es un requisito esencial de la donación. Si existiere tal contraprestación la donación dejaría de ser tal para convertirse en una compraventa, o en una cesión; que la entrega de la cosa, crédito o derecho constituya un enriquecimiento del donatario, o lo que es lo mismo, que se produzca un aumento material en su patrimonio, de ahí que la simple entrega de una cosa para su uso o la prestación gratuita de servicios no conforman un contrato de donación; salvo que con ella se ahoren gastos indispensables que de otra manera tendría que realizar el donatario, y por último que es indispensable por parte del donatario la aceptación de la donación y del “animus donandi” del donante, además de la gratuidad de la operación.

La donación, aun cuando no esta regulada por el Código Civil dentro de los negocios jurídicos contractuales, es, sin lugar a dudas, un contrato; primero, porque requiere y exige la aceptación del donatario.

### **Clasificación de las Donaciones:**

**Donación a título universal:** Esta donación comprende todos los bienes o



una cuota de ellos. Es solemne, pues se exige la escritura publica inscrita y un inventario de los bienes, bajo pena de nulidad. Si se omitiere en el inventario parte de los bienes, se entenderá que el donante se los reserva y el donatario no tendrá derecho a reclamarlos . Así dispone el artículo 2774Cc .

**Donación a título singular:** Son donaciones a título singular las que se hacen sobre bienes especialmente considerados. Estos bienes pueden ser muebles o inmuebles.

**Donaciones con causa onerosa:** Son aquellas que imponen una carga en provecho del donatario que no implica un gravamen valuable en dinero.

**Donación con gravamen:** en estas donaciones se impone al donatario un gravamen pecuniario o apreciable en dinero a favor de un tercero : dono a Juan dos mil córdobas, con la obligación de entregarle a Pedro mil córdobas.

**Donación remuneratorias:** son aquellas que se hacen en remuneración de servicios específicos, siempre que sean de aquellos que suelen pagarse. Ejemplo : dono mil córdobas al medico que no cobro dicha curación.

**Donaciones sujetas a modalidades:** Son las sujetas a condición, plazo o modo. El artículo 2770 Cc “No será exigible la donación condicional o a plazo, si ella no constare por instrumento publico o privado, expresivo de la condición o plazo; ni podrá llevarse a efecto, sino mediante escritura publica, debidamente inscrita, como en las donaciones de presentes.

**Donación con ocasión de matrimonio:** A estas donaciones se refiere el artículo 2773 Cc. “Las donaciones que con los requisitos debidos se hagan los esposos uno a otro en las capitulaciones matrimoniales, no requieren otra escritura publica que las mismas capitulaciones, cualquiera que sea el valor de las cosas donadas .”

### **Elementos Personales, Reales y Formales.**

Los elementos personales de este contrato son dos : el donante y el donatario; es decir, el que se desprende del bien patrimonial objeto del contrato y el que se enriquece con el. En cuanto a la capacidad del primero exige, dada la trasmisión patrimonial que se realiza, no solo la capacidad para contratar, sino también en la libre disposición de sus bienes.



Los elementos reales son no solo las cosas corporales (muebles o inmuebles) sino también, como dijimos, un crédito, la liberación de una deuda, la renuncia a un derecho ya adquirido.

Respecto a donación de bienes inmuebles ha de hacerse, necesariamente, en escritura pública, expresándose en ella, individualmente, los bienes donados y el valor de las cargas que debe satisfacer el donatario, cuando sea onerosa.

La donación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante. Hecha en escritura separada, debe notificarse la aceptación en forma autentica al donante, y anotarse esta diligencia en ambas escrituras. Las personas que aceptan una donación, en representación de otro que no puede hacerlo por si, estarán obligadas a procurar dicha notificación y anotación.

**Obligaciones del Donante:** El donante deberá entregar al donatario la cosa objeto de la donación en el tiempo, modo y forma estipulados en el contrato. Se trata en definitiva, de una obligación de dar, que se ajusta a las reglas generales de dichas obligaciones y, además garantizar al donatario, en caso de mala fe del donante, el saneamiento de las cosas donadas.

**Obligaciones del Donatario:** El donatario debe cumplir con los cargos y obligaciones en los términos anteriormente expuestos.

El donatario a título universal adquiere la obligación de pagar las deudas del donante, pero solo con respectos de las deudas anteriores de la donación , o de futuras que no excedan de una suma específica , determinada por el donante en la escritura de donación , según el artículo 2786 Cc, de acuerdo con el artículo 2787 Cc; los acreedores tienen acción contra el donante, a menos que acepten al donatario como deudor, ya sea en forma expresa, o aceptándole un pagare, hipoteca, fianza o pago parcial. Existe una novación por cambio de deudor.

En las donaciones a título singular la extensión de la obligación del donatario para pagar las deudas se la impone el donante. Los acreedores siempre conservan su acción en contra del donante, salvo que acepten al donatario en forma expresa o tacita como nuevo deudor . Así se desprende del artículo 2788 Cc.



Es importante destacar que la responsabilidad del donatario respecto a los acreedores del donante en ningún caso se extenderá sino hasta la concurrencia del valor de lo que recibiere, siempre que conste dicho valor por inventario solemne o por instrumento autentico. Así lo dispone el artículo 2789 Cc.

Este es una especie de beneficio de inventario.

Se presumirá siempre hecha la donación en fraude de acreedores cuando al hacerla no se haya reservado el donante bienes suficientes para pagar las deudas anteriores a ella.

### **Extinción de las donaciones.**

Las donaciones se extinguen: Por nulidad, por resolución y por revocación .

**Nulidad:** Se extingue por nulidad en virtud de irregularidades en su celebración: falta de escritura publica, falta del conocimiento, vicios de consentimiento y objeto ilícito. Decreta la nulidad vuelven las cosas al estado anterior.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.

**Resolución:** Esta causal se presenta cuando las donaciones son causas onerosas o sujetas a gravamen no se cumple la condición o el gravamen, dando lugar a la resolución.

El artículo 2791 Cc expresa: “si el donatario estuviere en mora de cumplir lo que en la donación se le ha impuesto, tendrá el derecho el donante, o para que se obligue al donatario a cumplirlo, o para que se rescinda la donación.”

En este segundo caso, será considerado el donatario como poseedor de mala fe, para la restitución de las cosas donadas y de los frutos, siempre que sin causa grave hubiere dejado de cumplir la obligación impuesta.

Se abonará al donatario lo que haya invertido hasta entonces en el desempeño de su obligación, y de lo que se aprovechare el donante.



El artículo transcrito habla de rescisión, cuando en realidad contempla una verdadera acción resolutoria, lo que ha llevado a ciertos autores a sostener que las donaciones con cargos o gravámenes son verdaderos contratos bilaterales y por tanto el tercero favorecido con el gravamen no puede exigir su cumplimiento.

En el artículo 2792 Cc la acción de resolución prescribe a los cuatro años, contado desde el día que el donatario haya sido constituido en mora de cumplir la obligación impuesta.

La condición resolutoria se puede pactar en el mismo contrato de donación.

En el artículo 2790 Cc pero no en virtud de la condición resolutoria tácita, sino en virtud de la expresa. Que dice: “La donación entre vivos no es resoluble por que después de ella le haya nacido al donante uno o mas hijos legítimos, a menos que esta condición resolutoria se haya expresado en la escritura pública de donación.”

**Revocación:** La revocación de las donaciones entre vivos se puede dar por ingratitud. Esto opera aun después de aceptada y notificada. Es diferente a la del artículo 2778 Cc que opera antes de la formación del consentimiento y, como consecuencia del contrato.

El artículo 2793 Cc se refiere a la revocación por ingratitud y expresa : “La donación entre vivos, puede revocarse por ingratitud.

Se entiende por acto de ingratitud, cualquier hecho ofensivo del donatario, que le hiciere indigno de heredar al donante ”.

En el artículo 2794 Cc Para los efectos de la restitución al que estuviere obligado el donatario por causa de ingratitud, será considerado como poseedor de mala fe desde la perpetración del hecho ofensivo que ha dado lugar a la revocación.

En el artículo 2795 Cc La acción revocatoria prescribe a los cuatro años contados desde que el donante tuvo conocimiento del hecho ofensivo.

El ejercicio de la acción revocatoria corresponde al donante, pero una vez fallecido se extingue, a menos que hay sido intentada judicialmente su vida, o que el hecho ofensivo haya producido la muerte del donante o



ejecutándose después de ella. En estos casos la acción se trasmite a los herederos.

Si el donante a perdido el juicio o se encuentra imposibilitado de intentar la acción podrá ejercerla mientras viva, no solo el guardador sino cualquiera de sus descendientes o ascendientes legítimos o su cónyuge según lo dispone el artículo 2796 Cc que establece una especie de representación legal.

Es conveniente insistir en que la donaciones remuneratorias en cuanto equivalgan al valor de los servicios prestados, no son revocables ni objeto de resolución.

### **Efectos de las donaciones revocatorias y resolutorias con relación a terceros.**

En el artículo 2797 Cc Las acciones revocatorias y resolutorias no perjudica a los terceros adquirentes, salvo en los casos siguientes:

- a) Cuando conste en el registro la condición de no enajenar, o se haya prohibido al donatario enajenar.
- b) Cuando antes de la enajenación el donante u otra persona en su nombre notifique a los terceros su intención de intentar dichas acciones contra el donatario.
- c) Cuando se hagan las enajenaciones con posterioridad a la iniciativa del juicio. Debe entenderse que es con posterioridad a la anotación de la demanda en armonía con nuestro sistema registral. Cuando el donatario decidiere no ejercitar su acción contra los terceros, podrá exigir al donante el precio de las cosas enajenadas, según el valor de estas haya tenido a la fecha de la enajenación .



## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual una de las partes se obliga a dar otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto o ejecutar una obra o prestar un servicio, también por precio cierto.

En el artículo 2810 Cc define el arrendamiento en general. Que dice: "Se llama arrendamiento o locación el contrato por el cual se obliga recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio; la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario arrendatario o inquilino, el que la recibe."

**El contrato de arrendamiento es un contrato principal, consensual, sinalagmático.**

Perfecto, oneroso y conmutativo, y sus características esenciales son las siguientes:

- ✓ El arrendador solo concede un goce o un uso de la cosa. Pero además el arrendador se obliga a garantizar los derechos del arrendatario en el goce de la cosa, Esto último, unido a la temporalidad, es lo que diferencia o distingue el arrendamiento del usufructo, en el que el nudo propietario solo se obliga a dejar gozar de la cosa al usufructuario. En el contrato de obra o de servicios, el arrendador (que en caso es el que presta al servicio o se compromete a realizar la obra) queda obligado y comprometido a garantizar las condiciones para que el servicio se pueda prestar o la obra se pueda realizar.
- ✓ El contrato se realiza por el tiempo determinado. Es decir, lo distingue su temporalidad. El contrato de arrendamiento de cosa por tiempo indefinido o permanente deja de ser arrendamiento. El tiempo, pues, ha de estar determinado de manera precisa en el contrato, sin perjuicio de que pueda revocarse o prorrogarse pero esto último debe hacerse también por tiempo determinado. De todas maneras, el arrendado conserva la integridad de sus derechos para recobrar en su día la cosa arrendada. El contrato de servicio no exige la determinación del tiempo, aun cuando es posible que se realice también por tiempo determinado.



- ✓ En todo contrato de arrendamiento ha de mediar o pactarse el pago por parte del arrendatario, de un precio determinado. Este precio se fija en relación con el tiempo de duración del contrato, precisamente las fechas o plazos de tiempo en que debe ser abonado, generalmente de manera periódica.

**Clases de arrendamiento:** Los autores suelen clasificar los arrendamientos atendiendo a las cosas que se arriendan, según sean estas corporales o incorpóreas. Al propio tiempo distinguen entre las primeras las de carácter inmueble o mueble. De acuerdo con ese sistema pueden existir las clases de arrendamientos siguientes:

- **Arrendamiento de inmuebles:** en las sociedades burguesas, esta clase de arrendamiento es la más numerosa y a la que se le da preferente atención, porque constituye una de las maneras mediante las cuales la clase capitalista vive del trabajo ajeno. Pero como además el arrendamiento de inmuebles puede ser de bienes urbanos o de bienes rústicos, al primero se le distingue con el nombre de arrendamiento y al segundo con el nombre de colonato.
- **Arrendamiento de muebles:** Esta clase de arrendamiento no solo puede ser cosa o bien mueble, sino también de animales y hasta de barcos y aviones. Los bienes muebles en sentido general pueden ser arrendados aisladamente o formando parte integral de una vivienda o habitación.

**Elementos esenciales de este contrato son:** consentimiento, objeto y precio.

**Consentimiento:** de acuerdo con el artículo 2813 Cc es necesario la capacidad general para contratar.

Este consentimiento debe recaer sobre el objeto arrendado y su precio. El cual debe estar libre de vicios (dolo, error y violencia). Con relación al error en la persona o en sus cualidades, es conveniente advertir que generalmente no produce la nulidad, cuando la consideración de la persona del locatario a sido determinante produce la nulidad como por ejemplo: Arrendar un cuarto de oficina de leyes a quien se cree abogado y resulta ser leguleyo. El error sobre la persona del arrendador no produce nulidad, pues su prestación no tiene carácter personal.





**Objeto arrendado:** Todas las cosas muebles e inmuebles pueden ser objetos de arrendamientos, siempre que estén en el comercio, según el artículo 2816 Cc pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre, pero esta última no puede ser arrendada en forma independiente sino como parte del predio dominante.

Por otra parte el objeto debe ser determinado y real (que exista al tiempo de celebrarse el contrato).

**El precio:** Este puede consistir en una suma de dinero o en otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada según el artículo 2810 Cc.

**Efectos:** El contrato de arrendamiento es bilateral porque engendra derechos y obligaciones entre las partes contratantes. También afecta a los terceros en determinadas circunstancias como veremos más adelante.

#### **Obligaciones del arrendador:**

- Entregar al arrendatario el bien objeto del contrato. Esta obligación es esencial puesto que la unión va para que el arrendatario pueda usar o gozar del bien arrendado.
- Conservar el bien en estado de servir al uso a que destina el arrendatario. En realidad el arrendador no cumple su obligación con la sola entrega del bien en buen estado, sino que, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, tiene que mantenerlo a su costa.
- Garantizar al arrendatario el goce pacífico del bien durante todo el tiempo del arrendamiento. Esta obligación está concretada a la obligación que tiene el arrendador de responder de las perturbaciones de derecho que sufra el arrendatario (evicción).

#### **Obligaciones del arrendatario.**

El arrendatario tiene como obligaciones esenciales las siguientes:

1. Disfrutar de la cosa conforme el uso convenido o naturaleza de ella. Esta obligación se encuentra establecida expresamente en el artículo 2860 Cc: El cual el arrendatario está obligado:
  - a) A satisfacer la renta o precio en el tiempo o forma convenida.
  - b) A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares o subalternos.



- c) A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.
2. Conservar la cosa en buen estado, el arrendatario se encuentra obligado a conservar la cosa en buen estado y a reparar los daños y perjuicios que causaren por su culpa.
3. Pagar el precio del arriendo, de acuerdo con el artículo 2860 inciso I Cc el arrendatario está obligado a satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenido. Esta es la principal obligación del arrendatario pues constituye su contraprestación por el uso y goce de la cosa.
4. Restituir la cosa al concluir el arriendo. Esta es una de las obligaciones principales del arrendatario y se funda en la misma naturaleza del arrendamiento: el arrendatario recibe la cosa para usarla temporalmente y devolverla al concluir el contrato pues no se la ha traspasado el dominio.

### **Extinción del contrato. La tacita reconducción .**

La extinción del contrato por su resolución motivada por el incumplimiento absoluto de sus obligaciones por una de las partes, que en variadas oportunidades ya ha sido mencionada en los epígrafes anteriores de este material de estudio (con las advertencias hechas con vista a sus posibilidades conforme a la legislación vigente en nuestro país) el contrato se extingue también:

- Por las causas generales de extinción de las obligaciones;
- Por el transcurso del término del contrato (término resolutorio).

### **Para que prospere la tacita reconducción se requiere:**

- Que al terminar el contrato hecho por meses o por años el arrendatario continúa disfrutando quince días del bien arrendado.
- Que esa permanencia en el uso o goce del bien tenga lugar con aquiescencias del arrendador.
- Que no haya precedido requerimiento por parte del arrendador para dar por terminado el contrato.

La tacita reconducción es la renovación del contrato de arriendo una vez concluido, en virtud de un tácito consentimiento. Este se deduce de los hechos siguientes: el arrendador no pide la cosa arrendada y el arrendatario continúa



usándola.

Por este contrato renovado o reestructurado participa de las condiciones del anterior y a su vez tiene nuevas condiciones:

- a) Del anterior conservan los elementos siguientes: Las mismas partes, el mismo precio, recae sobre la misma cosa.
- b) Si se refiere a predios urbanos, el nuevo plazo será de seis meses;
- c) Se extingue la garantía dada por los terceros.

En los predios rústicos basta el uso posterior a su terminación, sin oposición del arrendador, para que se produzca la renovación. Si el predio fuere urbano, se necesita además que el arrendador reciba la venta.

La tacita reconducción esta regulado en los artículos 2926 al 2929 Cc .

**Artículo 2926 Cc:** si después de terminado el arrendamiento continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador.

Se llama año labrador el espacio de tiempo necesario, según la circunstancia del terreno, y las condiciones de la siembra para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo mayor, ya sea menor que el año civil.

**Artículo 2927 Cc:** Las diferencias que sobre lo dispuesto en el inciso 2 del articulo anterior se suscitaren, se decidirán por peritos.

**Artículo 2928 Cc:** en el caso del articulo 2926 Cc si el predio fueren urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero si el arrendador hubiere recibido del inquilino la renta de cualquier espacio del tiempo subsiguiente a la terminación del contrato, se tendrá este renovado por seis meses y así sucesivamente .

**Artículo 2929 Cc:** En el caso de que hablan los artículos 2926 y 2928 Cc cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

#### **Efectos de la conclusión:**

- El arrendatario debe volver la cosa . La debe devolver en el estado en que la recibió, salvo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado



- por el tiempo o por causas inevitables. No puede rehusar entrega, ni bajo pretexto de mejoras salvo que obtenga retención legal. Así se desprende de los artículos 2890 al 2892 Cc . Artículo 2890 Cc: Si el arrendatario a recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone debe devolverla a concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Artículo 2891 Cc: La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado salvo la prueba en contrario. Artículo 2892 Cc: El arrendatario no puede rehusarse a hacer la entrega del predio terminado en arrendamiento, ni aun bajo el pretexto e mejoras sean estas útiles o necesarias.
- Cesa el curso de los alquileres. Es una consecuencia o corolario de la conclusión del uso o disfrute de la cosa. Pero si contra la voluntad del arrendador continua el arrendatario usando la cosa, debe pagar el precio del alquiler.
  - Se extingue el subarriendo. El arriendo primitivo es la base sobre la que descansa el subarriendo, por lo que desaparecida la base, como consecuencia desaparece también el derecho derivada de ella.
  - Surge el derecho de cobrar los daños y perjuicios si se resuelve por culpa del arrendador o arrendatario.



## **CONTRATO DE PRESTAMO .**

**Concepto:** Habrá contrato de mutuo o préstamo de consumo, cuando una persona llamada mutuante entrega a otra llamada mutuario una cantidad de cosas que esta ultima esta autorizada a consumir devolviéndole en el tiempo convenido, igual cantidad de cosa de la misma especie y calidad, según el articulo 3390 Cc.

### **Clasificación:**

El préstamo puede ser civil y mercantil.

De conformidad al articulo 486 CC Se reputa mercantil el préstamo cuando se contrae en el concepto y con expresión de las cosas prestadas se destinan a actos de comercios, y no para necesidades ajenas a este. Se reputa mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes, así como los que hacen por los bancos e instituciones de créditos. Es civil en ausencia del mercantil.

### **Capacidad del mutuante y del mutuario.**

El mutuante, además de ser capaz debe ser dueño de la cosa dada en préstamo, ya que el mutuo es un contrato traslativo de dominio.

De acuerdo al articulo 3411 Cc, expresa que se disponga que si hubiere dado un préstamo el que no tenia derecho de enajenar, se podrá reivindicar las especies mientras conste su identidad.

Desapareciendo la identidad, el que recibió de mala fe estará obligado al pago inmediato de las especies y del dinero estipulado, pero sino hubiere estipulado interés alguno, o si el estipulante fuere inferior al máximo del interés corriente en el tiempo y en el lugar en que deba hacerse el pago, será dicho máximo el interés que deberá satisfacerse .

El mutuario de buena fe solo estará obligado al pago de las especies y al del interés estipulado, después del termino concedido.

El mutuario debe tener la capacidad general para obligarse.



## **Características del contrato de préstamo o mutuo:**

### **A. Recae sobre cosas consumibles, o fungibles aunque no sean consumibles.**

De conformidad con el artículo 3391 Cc la cosa que se entrega por el mutuante al mutuario debe ser consumible, o fungible aunque no sea consumible. Lo esencial es que sean fungibles.

Las cosas fungibles pueden ser tanto de mutuo como de usufructo según lo dispone el artículo 1493 y 3391 Cc . Al usufructo sobre cosa fungible se le denomina cuasiusufructo.

Diferencias entre el mutuo y el cuasiusufructo en cuanto a la estructura jurídica:

- a) El cuasiusufructo se constituye por testamento o contrato, y en ciertas legislaciones por virtud de la ley , en cambio el mutuo se constituye por el convenio.
- b) Los casos de extinción no son los mismos; el cuasiusufructo se extingue por la muerte del usufructuario y por otras causas establecidas por la ley; el mutuario debe restituir en el plazo fijado en el contrato.
- c) El cuasi usufructuario debe hacer inventario y rendir fianza, salvo que se le exonere de tales obligaciones; el mutuario no tiene tales obligaciones.
- d) El cuasiusufructo no puede recaer sobre cosas consumibles; el mutuo si.

### **B. Es un contrato real:** de acuerdo al artículo 3392 Cc el mutuo es un contrato esencialmente real que solo se perfecciona con la entrega de la cosa. No basta el consentimiento para el perfeccionamiento del contrato.

La entrega también produce la traslación del dominio del mutuario y, como consecuencia, para el parece de cualquier manera que se pierda.

Dado el carácter real, nuestro código civil no acepta la promesa de préstamo gratuito, y con relación a la promesa de préstamo oneroso solo concede acción de daños y perjuicios su incumplimiento , sin conceder acción para exigir su



cumplimiento.

- C. **Es un contrato unilateral:** Por que solo engendra obligaciones para el mutuario, la cual consiste en devolver las especies recibidas en mutuo. Con o sin intereses siempre es unilateral.
- D. **Es un contrato principal:** Por cuanto tiene subsistencia propia . no depende de la existencia de otro.
- E. **Puede ser gratuito o oneroso:** Es gratuito cuando no se han pactado intereses y onerosos cuando se han pactado . Por naturaleza el mutuo es gratuito. No habiendo convención expresa sobre intereses, dice el articulo 3398 Cc , el mutuo se supone gratuito y el mutuante solo podrá exigir los intereses legales de la mora.

Esta característica es esencial puesto que la entrega de la cosa sin la obligación de devolver otro tanto de la misma especie o calidad no conforma el contrato de préstamo mutuo sino otro distinto venta generalmente. De ahí que la simple firma de un documento se reconozca haber recibido una cantidad de dinero, no es bastante para calificar el contrato de préstamo mutuo.

### **Clases de mutuo:**

- ✓ La distinta clase de préstamo de mutuo están en dependencia del ángulo que se tome como base para la clasificación. De acuerdo con la legislación que lo regula, el mutuo puede ser civil o mercantil.
- ✓ De acuerdo con el carácter del prestamista el mutuo puede ser estatal o privado, o también civil o administrativo.
- ✓ De acuerdo con la naturaleza de la cosa dada en préstamo, el mutuo puede ser de dinero que es la modalidad mas general o de cosa fungible que no sea dinero.
- ✓ De acuerdo con la retribución que se pacte , puede ser gratuita o de interés.



## **Elementos Personales, Reales y Formales del contrato mutuo.**

**Los elementos personales del contrato:** son el que otorga el préstamo (prestamista o mutuante) y el que recibe el préstamo (prestatario o mutuario). El Código civil no establece la capacidad necesaria de uno y de otro. No obstante, en lo que respecta a esta cuestión, debe tenerse en cuenta lo que establece el código de familia en cuanto a las facultades de los padres y de los tutores para dar o recibir préstamos como representante de sus hijos menores de edad bajo su patria potestad o del tutelado.

**Los elementos reales del contrato de mutuo:** son el dinero y las cosas fungibles puesto que únicamente esas cosas pueden ser prestadas en condiciones de que el mutuario pueda hacerse dueño de las mismas para consumirlas, sin perjuicio de su obligación de devolver otro tanto de la misma especie o calidad.

**Los elementos formales del contrato:** el código civil no exige formalidades especiales para la celebración del contrato.

### **Obligaciones del prestatario:**

El prestatario (mutuario) tiene como obligación principal el convenio de restitución.

Si el préstamo es de dinero debe hacerse la devolución en la especie pactada y no siendo ello posible, en la moneda que tenga curso legal al momento de realizarse la restitución.

Cuando el préstamo sea a interés, por que así se haya convenido expresamente, el mutuario debe cumplir la obligación en la cuantía y momento convenidos.

Si el mutuario incumpliere su obligación de restitución, y si no restituyera lo convenido ( en el caso de préstamo de cosa fungible que no sea dinero), deben aplicarse en el primer caso la normas generales de las obligaciones de ese tipo, y en el segundo caso la obligación se cumple mediante la prestación del valor de la cosa dada en mutuo. Si la restitución la hiciera el mutuario después de vencido el plazo convenido, deben aplicarse los principios generales de la mora del deudor.





**Extinción del contrato:** El contrato de mutuo además de la extinción provocada por causa del cumplimiento del mutuario, se extingue de acuerdo con la doctrina sobre las causas generales de extinción de las obligaciones por conclusión ( si el mutuario de bienes sucesor o heredero del mutuante ); o por compensación y por notación extintiva. Sin embargo, debe aclararse que no actúa como causa de extinción la pérdida de la cosa debida ( por que el mutuario es deudor de cosa genérica ) ni la muerte del mutuario por que la obligación se traspasa a sus herederos.



## **CONTRATO DE FIANZA .**

**Concepto:** De acuerdo al artículo 3653Cc, es una obligación accesoria en virtud de la cual una o mas personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o en parte, si el deudor principal no la cumple.

La fianza es una garantía personal, a diferencia de la prenda e hipoteca que son reales. En la fianza no existen bienes determinados efectos al cumplimiento de la obligación; en cambio en la prenda e hipoteca si existen.

El acreedor tiene dos derechos de prenda general sobre los cuales puede satisfacer su crédito: El del deudor y del fiador.

La fianza es un contrato: es en el que interviene la voluntad del acreedor y del fiador. No es preciso la voluntad del deudor o del primer fiador , si se refiere a este cuando el artículo 3654 Cc expresa que la fianza puede ser convencional, legal o judicial, es para indicar la fuente de donde emana la obligación de rendir fianza, siempre se constituyen como contrato. Algunos autores piensan que la fianza judicial y legal se constituye con la voluntad unilateral del fiador , siendo innecesario el consentimiento del acreedor . Nuestro código no acepta la fianza unilateral.

### **Caracteres de la fianza:**

- A. **Es un contrato consensual:** Por que se perfecciona por el solo consentimiento del acreedor y del fiador sin que intervenga ninguna otra formalidad. El carácter consensual no impide que se aplique las limitaciones legales en cuanto a la prueba de testigos. Negada en juicio solo puede ser probada por escrito si su monto es mayor de cien córdobas. En la vida real siempre las fianzas son superiores a cien córdobas. El artículo 3683 Cc dispone que la fianza puede contratarse en cualquier forma: verbalmente, por escritura publica o privada; pero si fuere negada en juicio solo podrá ser probada por escrito cuando exceda de cien córdobas. No obstante las fianzas judiciales son solemnes, pues deben ser calificadas por el juez y rendidas por medio de actas ante el mismo funcionario.
- B. **Es un contrato accesorio:** Por cuanto supone la existencia de una



obligación principal. Del carácter accesorio se derivan las consecuencias siguientes:

1. Extinguida la obligación principal, se extingue la fianza.
2. La fianza no puede existir sin una obligación válida. Si la obligación nunca existió, o esta extinguida, o es de un acto o contrato nulo o anulado, será nula la fianza. Si la obligación principal se deriva de un acto o contrato anulado, la fianza también será anulable. Pero si la causa de la nulidad fuere de alguna capacidad relativa al deudor, el fiador, aunque ignore la incapacidad será responsable como único deudor.
3. El fiador tiene derecho a oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal.
4. La fianza puede comprender menos; pero no puede extenderse a más que la obligación principal, ya en cuanto a la sustancia de la prestación, ya en cuanto a las condiciones onerosas que contenga.

- C. **Es un contrato unilateral:** Por cuanto el único obligado es el fiador para con el acreedor. El carácter unilateral es de la naturaleza y no de la esencia de la fianza, por lo que si el acreedor remunera al fiador o se obliga en virtud de la fianza a rebajarle interés u otorgarle mayor plazo al deudor, la fianza se toma bilateral, ya que resultaría obligado el acreedor y el fiador.
- D. **Es un contrato generalmente gratuito:** Porque el único obligado es el fiador con relación a su acreedor, de quien no recibe ninguna contraprestación. El único que recibe beneficio es el acreedor.
- E. **Es un contrato patrimonial:** como consecuencia las obligaciones del fiador pasan a sus herederos. El artículo 3672 Cc dispone que todas las obligaciones y derechos del fiador pasen a sus herederos.
- F. **Origina una obligación subsidiaria:** Porque el acreedor tiene que demandar primeramente al deudor y después al fiador, salvo que este no goce del beneficio de excusión. En la fianza mercantil en cambio, la obligación del fiador es solidaria, por lo que no puede hablarse de subsidiariedad.

**Requisitos:** La fianza da origen a una obligación subsidiaria, porque el acreedor tiene que demandar primeramente al deudor y después al fiador, salvo que este no goce de beneficios de excusión. En la fianza mercantil, en cambio, la obligación del fiador es solidaria, por lo que no puede hablarse



de subsidiariedad.

- **Consentimiento y capacidad:** La fianza es un contrato consensual que se forma por la voluntad del fiador y del acreedor. No es necesario el consentimiento del deudor. Puede otorgarse sin su consentimiento (ignorancia del otorgamiento) o contra su consentimiento, pero en este último caso el fiador no goza del derecho establecido en el artículo 3710Cc. Pero el consentimiento del fiador debe ser expreso, no así el del acreedor que puede ser expreso o tácito. Se justifica tal medida dadas las graves y peligrosas obligaciones que se imponen al fiador en virtud de la fianza. El artículo 3669 Cc dice: La fianza no se presume, debe constar expresamente y limitarse a los términos precisos en que esta constituida; sin que en caso alguno pueda extenderse a otras obligaciones del deudor, aunque hayan sido o fueren contraídas con el mismo acreedor. No existe pues consentimiento tácito del fiador.
- **Objeto:** Debe ser el mismo de la obligación principal, dado su carácter. Este criterio fue seguido por Pothier. El artículo 3661 Cc expresa que la fianza no puede tener por objeto una prestación diferente de la que forma la materia de la obligación principal. Por ejemplo: el fiador no puede prometer la entrega del automóvil X si el deudor principal no pagare la suma de dinero objeto de la obligación principal. No habrá fianza en tal supuesto, sino un contrato innominado.
- **Causa:** Se considera por la doctrina que la fianza puede clasificarse entre los actos abstractos. Es abstracto con relación al acreedor. Pero la fianza tiene causa en las relaciones del deudor y fiador. Si la fianza es gratuita, la causa de ella será la mera liberalidad del fiador de favorecer al deudor. Si es onerosa, la causa será la obligación que tiene el deudor de pagarle la remuneración pactada.
- **La existencia de una obligación válida:** Para que la fianza subsista se requiere que exista una obligación principal. Además, esta obligación tiene que ser válida. Este requisito es una consecuencia del carácter accesorio de la fianza y no es obstáculo para que se pueda constituir fianza por obligaciones futuras. De aquí que algunos autores digan que este requisito no es para la existencia de la fianza, sino para su subsistencia.



### **Clases de fianzas:**

- A. Fianza convencional, legal y judicial.** De acuerdo con el artículo 3654 Cc la fianza puede ser convencional legal y judicial. Es convencional cuando emana de un contrato. Es fianza legal la que emana de la ley. Por ejemplo: La fianza que deben otorgar los herederos del ausente para que se le entreguen los bienes, la fianza que deben dar los guardadores para garantizar los intereses del pupilo, la fianza que debe rendir el usufructuario antes de entrar en el goce de los bienes. Es judicial lo que exige el juez.
- B. Fianza personal y fianza real:** La fianza es personal cuando el fiador compromete todo su patrimonio al cumplimiento de la obligación ajena, sin afectar un bien determinado. Se dice que es la fianza propiamente dicha.
- C. Fianza simple o subsidiaria y fianza solidaria:** en la fianza solidaria se combinan dos cauciones: la fianza y la solidaridad. En la fianza simple el acreedor no puede dirigirse directamente contra el fiador, sino en forma subsidiaria, es decir, hasta agotar sus pretensiones contra el deudor principal, ya que el fiador goza del beneficio de excusión u orden. En cambio en la fianza solidaria el acreedor puede reclamarle directamente al fiador la totalidad de la deuda. El artículo 3680 Cc La fianza será solidaria con el deudor principal, cuando así se hubiere estipulado, o cuando el fiador renunciare al beneficio de excusión u orden de los bienes del deudor.
- D. Fianza limitada, determinada y fianza indeterminada o indefinida:** La fianza es limitada, determinada o definitiva, cuando se determina o especifica la obligación del fiador. No se puede extender a más de lo especificado. Ejemplo: garantizar cincuenta mil córdobas de una obligación de cien mil córdobas.  
La fianza es indeterminada cuando no se determina la extensión de la fianza. El artículo 3670 Cc dispone que cuando la fianza no contenga excepciones o limitaciones, la obligación del fiador será absolutamente igual a la del deudor principal.  
Las obligaciones futuras pueden ser afianzadas. Solo se exige que la fianza de una obligación futura debe tener objeto determinado, según el artículo 3660 Cc .
- E. Fianza simple y subfianza:** La fianza es simple cuando garantiza el cumplimiento de la obligación principal, es decir, del deudor .  
La subfianza o fianza doble garantiza la obligación del fiador, un fiador responde por otro fiador.



Nuestro Código reconoce la subfianza en los artículos 3653 inciso 2 y 3676 Cc.

**Artículo 3653 inciso 2 dice:** La fianza puede constituirse no solo a favor del deudor principal , sino de otro fiador.

Para la constitución de la subfianza solamente es necesario el consentimiento del acreedor y del subfiador. No es preciso el del primer fiador.

Es preciso no confundir la obligación del subfiador con la del cofiador. El primero garantiza junto con los otros cofiadores la misma obligación del deudor principal.

**Efectos de la fianza:** Para el estudio de los efectos es preciso distinguir entre las relaciones del fiador y el acreedor; entre las relaciones del fiador y el deudor ; y entre los cofiadores.

### 1) Relaciones entre el fiador y el acreedor.

a) **Ideas generales.** El fiador, de conformidad con el artículo 3653 Cc, esta obligado a cumplir con la obligación del deudor si este no lo hiciere. Ahora bien, si el fiador no cumple, el acreedor tiene derecho para demandarlo, ya sea en la vía ejecutiva, ya sea en la vía ordinaria, según el título que posea. La mora del deudor solidario acarrea la del fiador solidario, como acontece con los codeudores solidarios. No pasa lo mismo con la fianza simple.

b) **Derechos del fiador.** Presentada la demanda contra el fiador , este tiene los derechos siguientes: el beneficio de excusión u orden y el de beneficio de división.

c) **Beneficio de excusión.** El beneficio de excusión consiste en que se persiga primeramente los bienes del deudor. Se llama también de orden , ya que establece un orden en el ejercicio de la acción: primero debe perseguir al deudor y si este no paga al fiador. el artículo 3696 Cc dispone que el fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor sin hacer antes excusión de todos los bienes del deudor.

2) **Para el estudio de estas relaciones es preciso distinguir dos momentos:** antes de que el fiador haga el pago y después del mismo.

a) **Antes que el fiador haga el pago.** De acuerdo con el artículo 3710



- Cc el fiador tiene derecho de pedirle al deudor que le obtenga el revelo de la fianza o a que le otorgue una garantía que lo ponga a cubierta de los procedimientos del acreedor y del peligro de su insolvencia (del deudor).
- b) **Después que el fiador haga el pago.** El fiador garantiza el cumplimiento de una obligación ajena, de la cual no recibe beneficio, por lo que una vez que ha pagado la ley le otorga dos acciones subrogatoria.
  - c) **Acción de reembolso.** El origen del reembolso es personal y directa. Se sostiene por un sector doctrinal que esta acción surge de las relaciones entre el fiador y el deudor principal , ya sea de un mandato o de una agencia oficiosa. Generalmente la fianza es el resultado de un mandato entre el fiador y el deudor, derivándose de dicho mandato la acción de reembolso (actino mandati contraria).
- 3) **Que la ley no prive al fiador de la acción.** Si el fiador paga una obligación natural; no existe derecho en que subrogase, ya que el acreedor no tiene acción contra el deudor. En virtud de la subrogación pasan a manos del fiador todos los derechos, acciones, privilegios y garantías ( prenda e hipoteca) del acreedor, anteriores posteriores a la constitución de la fianza.

**Extinción de la fianza.** La obligación del fiador se extingue por vía principal, por cualquiera de los medios consagrados en los artículos 2004 y 2005 Cc, en cuyo caso subsiste la obligación principal. La extinción de la obligación accesoria no envuelve la de la obligación principal.

En la extinción directa se suele distinguir entre causales comunes a todas las obligaciones: pago hecho por el fiador, la remisión, la compensación, confusión, transacción etc, y las especiales como las contempladas en los artículos 3724 y 3727 Cc .

También se extingue cuando se extingue la obligación principal, como consecuencia de ser una obligación accesoria.

En resumen los medios se extinguir las obligaciones operan tanto en forma directa o indirecta.

A ambas formas se refiere el articulo 3722 Cc cuando dice que la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor, y por las mismas





causas que las demás obligaciones.

- I. **El pago.** Se extingue la obligación principal por medio del pago, también se extingue la fianza, siempre que el pago lo haga el deudor, por cuanto si lo realiza un tercero y se produce la subrogación, la fianza subsiste para garantizar el subrogante. Si el pago lo hace el fiador también se extingue la fianza, y nacen las acciones de reembolso y subrogatoria.

El pago por consignación que extingue la obligación también extingue la fianza . de acuerdo al artículo 2064 Cc dice que : si ha habido sentencia declarando válida la consignación, el deudor no puede retirarla, ni con consentimiento del acreedor , en perjuicio de sus codeudores y fiadores.

En el artículo 2065 Cc dice que : Si declarada válida la consignación, el acreedor consiente en que el deudor la retire, no puede, para el pago de su crédito aprovecharse de las garantías o seguridades que le competían ; y los codeudores y fiadores quedaran libres.

- II. **Dación en pago:** Se produce cuando el acreedor recibe en pago de su crédito una cosa distinta d la debida y cuando se extingue la obligación principal en virtud de la dación en pago se extingue la fianza .

Es posible que el acreedor sea evicto en la cosa que recibió en pago al ser privado del dominio por sentencia judicial, este supuesto a pesar de la evicción, la fianza se extingue, esto de acuerdo al artículo 3724 Cc que dice : si el acreedor acepta voluntariamente un inmueble u otros cualquiera efectos en pago de la deuda, aunque después los pierda por evicción queda libre el fiador.

- III. **La novación:** Produce la extinción de la obligación principal y de sus accesorios y garantías. De aquí que si la obligación principal se extingue por novación, como consecuencia se extingue la fianza.

De acuerdo al artículo 3726 Cc dice ; que toda prórroga concedida por el acreedor o cualquier novación en el contrato principal , sin el expreso consentimiento del fiador, extingue la obligación de este. La prórroga o ampliación del plazo no constituye novación, pero extingue la fianza, las prendas e hipotecas constituidas sobre otros bienes que los del deudor y produce la cesación de la responsabilidad de los codeudores solidarios salvo que los





fiadores, codeudores solidarios o los dueños de cosas prendadas e hipotecadas accedan expresamente a la prorroga o ampliación.

- IV. **La compensación:** La puede oponer el fiador tanto con relación a sus créditos como con relación a los del deudor principal. En el primer caso la obligación del fiador se extingue directamente por compensación y en el segundo como consecuencia de haberse extinguido la obligación principal por compensación, de acuerdo al artículo 2145 Cc que dice; el fiador no solo puede compensar la obligación que le nace de la fianza con lo que el acreedor le deba, sino que también puede invocar y probar lo que el acreedor deba al deudor principal para causar la compensación o el pago de la obligación. Pero el deudor principal no puede invocar como compensable su obligación, con la deuda del acreedor al fiador.
- V. **La prescripción:** Prescrita la acción principal, prescribe también la obligación del fiador; de acuerdo al artículo 884 Cc establece que la prescripción adquirida por el deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores. La prescripción no puede operar sobre la obligación del fiador con independencia de la del deudor principal.
- VI. **La transacción :** La transacción entre el acreedor y el deudor extingue la obligación del fiador, aunque este estuviere ya condenado al pago por sentencia pasado en autoridad de cosa juzgada.
- VII. **El mutuo consentimiento:** el acreedor y el deudor pueden de común acuerdo dejar sin efecto la obligación, quedando extinguida la fianza . El mutuo consentimiento puede operar directamente sobre la fianza, dejando vigente la obligación principal.
- VIII. **La nulidad:** declarada nula la obligación principal se extingue la fianza, salvo que la nulidad sea producida por la incapacidad relativa del deudor, pues en este caso subsiste la fianza, de conformidad al artículo 1840 inciso 1 que dice , los actos de estas personas producen obligaciones naturales, las que de acuerdo con los artículos 1844 y 3663 Cc son susceptibles de ser afianzadas. Cuando la nulidad afecta únicamente el vinculo existente entre el acreedor y el fiador, se produce la extinción de la fianza, pero subsiste la obligación principal.
- IX. **Cumplimiento de la condición resolutoria:** Cuando se extingue la obligación principal por el cumplimiento de la condición resolutoria, se extingue también la fianza. La condición resolutoria puede referirse solamente a la fianza, produciendo en su caso la



extinción de la misma, dejando subsistente a la obligación principal, la fianza puede otorgarse bajo condición suspensiva o resolutoria.

- X. **Plazo extintivo:** este puede opera directamente sobre la fianza produciendo su extensión, dejando viva la obligación principal.
- XI. **La remisión:** La remisión hecha al deudor principal libera al fiador. Pero la que se hace a favor del fiador no produce la extinción de la obligación principal.
- XII. **Imposibilidad del pago:** De acuerdo con el artículo 2164 Cc extinguida la obligación principal por imposibilidad de su pago queda extinguida también la accesoria.
- XIII. **Confusión de derechos:** Cuando se reúnen las calidades del acreedor y deudor se extingue la obligación principal y como consecuencia se extingue la fianza. Si la confusión se realiza en cualquiera de los fiadores no se extingue la obligación principal.
- XIV. **Imposibilidad de subrogarse en los derechos del acreedor:** Los fiadores aunque sean solidarios, quedan libre de su obligación siempre que por algún hecho del acreedor no puedan quedar subrogado en los derechos, hipotecas y privilegios del mismo.



### **CONCLUSIONES.**

Siendo que los contratos es un acuerdo de dos o mas personas para constituir, regular o aclarar entre las mismas un vinculo jurídico. Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden publico.

Dado que la validez y el cumplimiento del contrato no pueden dejarse al arbitrio de los contratantes, los contratos solo producen efectos entre las partes que lo celebran y sus herederos . No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

- Consentimiento de los contratantes.
- Objeto cierto que sea materia del contrato.

Es anulado el contrato en que consiente por error cuando este recae:

1. sobre la especie del acto o contrato que se celebra.
2. Sobre la identidad de la cosa especificada de que se trate, o sobre su sustancia o calidad esencial.

Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio, de los hombres aun las futuras deben ser una cosa determinada en cuanto a su especie.

Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado, sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Deberán constar en instrumento publico:

- a) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, trasmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- b) Los arrendamiento de estos mismo bienes por cuatro o mas años.
- c) Las capitulaciones matrimoniales que otorgan los esposos o cónyuges antes o después de la celebración del matrimonio, lo mismo que las modificaciones que quisieren hacer de dichas capitulaciones.
- d) La sesión , repudiación y renuncia de derechos hereditarios o de los de



la sociedad conyugal, si la hubiere.

Cuando los términos de los contratos son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido natural.

Entre los contratos mas comunes o mas usados en nuestro país tenemos:

- Compra venta: Ya sean de bienes muebles o bienes inmuebles, o de vehículos etc.
- Promesa de venta: Esta se hace con el objeto de cumplir con la compraventa futura.
- Donación entre vivos: Siendo un acto por el cual una persona transfiere de su libre voluntad gratuitamente la propiedad de una cosa a otra persona que acepta.
- Arrendamiento: Esto se da cuando una persona se obliga a entregar el uso o goce de una cosa, o ejecutar una obra o servicios a otra, que a su vez se obliga a pagar un precio determinado y cierto.
- Mutuo o préstamo de consumo: cuando una persona llamada mutuante entregue a otra llamada mutuario una cantidad de cosas que esta ultima autorizada a convenir devolviéndole en el tiempo convenido, igual cantidad de cosa de la misma especie y calidad.
- Fianza : es una obligación accesorio en virtud de la cual una o mas personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o en parte, si el deudor principal no la cumple.



## BIBLIOGRAFIA

- ❖ Iván Escobar Fornos Tomos I y II  
Derechos de Obligaciones
  
- ❖ Alberto Brenes Córdobas  
Tratados de los Contratos
  
- ❖ Daniel Peral  
Los Contratos.
  
- ❖ Objeto de Estudio del Derecho Romano I  
Capitulo I Universidad Autónoma de Nicaragua  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
  
- ❖ Código Civil de Nicaragua  
Tomo I y II.
  
- ❖ Diccionario Jurídico elemental, Guillermo Cabanellas de las Cuevas.  
Edición 1997, Editorial Heliasta.

# Anexos

## TESTIMONIO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO CUARENTA Y UNO (41).-

**ARRENDAMIENTO** .- En la ciudad de León a las nueve y treinta minutos de la mañana del trece de Junio del año mil cinco.- Ante mí GIOCONDA TERESA ZARATE TORUÑO , Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua del domicilio de León, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el notariado durante el quinquenio que expira el diez de Febrero del año dos mil nueve, comparecen los señores: **JUAN CARLOS MENDOZA CARRION**, mayor de edad, soltero, factor comercio, de este domicilio, quien se identifica con cédula de identidad número: 281- 140860 – 0003J, quien gestiona en su propio nombre y representación y que en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, y el señor PEDRO RAMON CASTILLO PEREZ , mayor de edad, soltero, factor comercio, de este domicilio, quien se identifica con cédula de identidad número: 2.90– 281075 – 0005A, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR, quienes a mi juicio tienen toda la capacidad civil y legal necesaria para contratar y obligarse en especial para este acto. **CLÁUSULA PRIMERA: (RELACIÓN DE DOMINIO)**. Manifiesta el primer compareciente Señor JUAN CALOS MENDOZA CARRION, en el carácter con que actúa, que es dueño en dominio y posesión de un Bien Inmueble identificado como lote de terreno ubicado de la antigua Ballena diez varas al Oeste, en el sector del Reparto Enrique Lorente en esta ciudad con los linderos siguientes; NORTE : Propiedad del doctor Pérez Macis y Roberto Castillo SUR: Calle de por medio y Propiedad de los sucesores de la Familia Abaúnza, ORIENTE: Resto de la propiedad del lote de terreno; PONIENTE: propiedad de la señora Marta Aráuz, **CLÁUSULA SEGUNDA: (OBJETIVOS)** Continúa manifestando la primer compareciente, que por medio del presente instrumento público otorga en Arrendamiento el Bien inmueble antes descrito al segundo compareciente **CLÁUSULA TERCERA: (DURACIÓN DEL CONTRATO)** El presente contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble antes descrito tendrá una duración de cinco años, que inicia a partir del catorce de Junio del presente año dos mil cinco al catorce de Junio del año dos mil seis, plazo que se entenderá prorrogado sucesivamente por otros iguales por el simple hecho de que cualquiera de las partes no manifieste lo contrario por escrito por lo menos por un mes de anticipación al vencimiento del plazo.- **CLÁUSULA CUARTA: (VALOR DEL CANON)** El valor del canon de arriendo es de OCHOCIENTOS CÓRDOBAS NETOS MENSUALES, obligándose el arrendatario a enterar el canon de arrendamiento en el lugar que el arrendador lo indique dentro de los diez primeros días de cada mes. Las partes ACEPTAN todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente contrato de ARRENDAMIENTO. - Así se

expresaron los comparecientes a quienes yo la Notario instruí debidamente acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto de las cláusulas generales que contiene, que le dan validez, de las especiales que envuelven estipulaciones y renunciaciones en concreto, hechos, tanto implícitas como explícitas. Y leída esta escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, ratifican y firman junto conmigo el Notario que doy fe de todo relacionado.- (f) Juan Carlos Mendoza C. , (f) Ilegible de Pedro Ramón Castillo Pérez , (f) Gioconda Teresa Zarate Toruño; Notario Público.

**PASO ANTE MI:** DEL REVERSO DEL FOLIO NUMERO VEINTINUEVE AL FRENTE DEL FOLIO NUMERO TREINTA DE MI PROTOCOLO NUMERO SEIS QUE LLEVO EN EL PRESENTE AÑO. Y A SOLICITUD DEL SEÑOR **PEDRO RAMON CASTILLO PEREZ** , LIBRO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN UNA HOJA DE PAPEL DE LEY, LA QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN ESTA CIUDAD DE LEON A LAS DOS DE LA TARDE DEL TRECE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CINCO.

**LIC. GIOCONDA ZARATE TORUÑO**

**Notario Público**



## TESTIMONIO

### ESCRITURA PUBLICA NUMERO CUARENTA Y DOS (42)

### DESMEMBRACION Y COMPRA VENTA DE LOTE DE TERRENO

**RURAL.-** En la ciudad de León, a las diez de la mañana del veinte de Junio del año dos mil cinco. Ante mi: GIOCONDA ZARATE TORUÑO , Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua de este domicilio y residencia, debidamente autorizado por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA para ejercer el notariado durante el quinquenio que expira el día tres de Abril del año dos mil ocho, comparecen gestionando en sus propios nombres y representación los señores PEDRO ADRIAN REAL MEJIA, agricultor, casado, quien se identifica con cedula de identidad número cero ochenta y cuatro guión cero, ocho, cero, cinco, cinco, uno, guión, triple cero eNe, (084-080551 – 0004N) y los señores JOSE MIGUEL MATAMOROS URBINA , pastor cristiano, casado, con cédula de identidad numero doscientos ochenta y cuatro guión, uno, nueve, cero, tres, cuatro, tres, triple cero dos, Te, (284 – 190343 – 0002T), WALTER MARTÍN VARELA MONDRAGON , agricultor, casado, con cédula de identidad numero cero ochenta y cuatro guión, uno, uno, uno, uno, siete, ocho, guión triple cero Ka , SANDRA MARIA MUNGUÍA SÁNCHEZ, Soltera, ama de casa, con cédula de identidad numero cero ochenta y cuatro, guión uno, dos, uno, cero, seis, nueve, guión triple cero, siete Ka, ( 084-121069-0007K), ISIDRO MAURICIO CASTILLO GONZÁLES , Agricultor, casado, con cédula de identidad numero doscientos ochenta y ocho guión, uno, cinco, cero, cinco, seis, ocho, guión, triple cero, tres, H, ( 288-150568-0003H), FREDDY FRANCISCO MARADIAGA PEREZ, casado, agricultor, con cédula de identidad numero, cero ochenta y cuatro, guión tres, uno, cero, cinco, siete, tres, guión, triple cero cuatro, Te, (084-310573-0004T), todos los comparecientes mayores de edad , con domicilio en Chichigalpa Departamento de CHinandega, de transito por esta ciudad de León, quienes a mi juicio poseen la capacidad civil, legal y necesaria para contratar y obligarse en especial para la realización de este acto, todos los comparecientes actúan en nombre y representación y COMO MIEMBROS DE LA Junta directiva de la ASOCIACION CRISTIANA JESUCRISTO EL BUEN PASTOR la que se encuentra inscrita bajo el numero 32356, paginas 234-237, del Tomo 945, Libro de personas del Registro Público del Departamento de chinandega, a todos los comparecientes doy fe de conocer , quienes poseen la aptitud legal necesaria para contratar y en especial para el otorgamiento de este acto, y expresa el primer compareciente SEÑOR PEDRO ADRIAN REAL MEJIA, **PRIMERO (RELACIÓN DE DOMINIO).** Que según me muestra Escritura publica numero ciento treinta

y tres, (133) titulada COMPRA VENTA TOTAL DE INMUEBLE, ante los oficios notariales de l notario Gloria María Aráuz Martínez, suscrita en la ciudad de Chinandega a las dos de la tarde del día doce de Abril del año Mil novecientos noventa y cuatro , donde consta que es dueño en dominio y posesión de un lote de terreno con una extensión de DOCE MANZANAS Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTIOCHO PUNTO VEINTIOCHO VARAS CUADRADAS, con los siguientes linderos generales, AL NORTE, Cooperativa Germán Pomares Ordóñez, SUR: JACINTO CERRAS, conocido socialmente como Jacinto Cerros, ESTE: Pista de Aterrizaje de la Cooperativa Germán Pomares Ordóñez, OESTE: Río de por medio , ubicado en la parte noreste del Ingenio San Antonio , geniendo un área total de DOS MIL VARAS CUADRADAS EQUIVALENTES A DOS MIL VASRAS CUADRADAS, e inscrita bajo el Número: cincuenta y cuatro mil cuarenta y tres (54,043), Tomo: novecientos sesenta y tres (963), Asiento: Primero (1ro), Folios: Ciento ochenta y tres y ciento ochenta y cuatro (183 y 184) de la Sección de Derechos Reales del Registro Publico de este Departamento.- **SEGUNDO:** Continúa expresando la primer compareciente Señor PEDRO ADRIAN REAL MEJIA, y dice que por medio de este instrumento Público le VENDE CEDE Y TRASPASA, con todas sus anexidades, conexidades, servidumbre y libre de gravamen a los segundos compareciente en el carácter en que actúan señores JOSE MIGUEL MATAMOROS URBINA Y RESTOS, por el precio de DIEZ MI L CÓRDOBAS NETOS, que dice tener recibido a su entera satisfacción de manos de los compradores. **TERCERO: (ACEPTACIÓN)** En este acto dicen los segundos comparecientes señores: JOSE MIGUEL MATAMOROS URBINA Y OTROS , que ACEPTAN LA VENTA del LOTE DE TERRENO HECHA A SU FAVOR en todos y cada uno de los términos aquí expresados en esta Escritura Pública. Las partes me exoneran de toda responsabilidad por carecer de las boletas de ley pues declaran de urgencia la presente pero la insertare al librar el presente testimonio.- Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mi el Notario Público, acerca del objeto, valor y significación legal del presente acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez de las especiales que contienen, renunciias y estipulaciones hechas, tanto implícitas como explícitas y la necesidad de librar el correspondiente testimonio de la presente Escritura Pública e inscribirlo en el competente Registro Público.. Y leída íntegramente a los comparecientes junto con los testigos MERCEDES ORTIZ, ama de casa y SERGIO LENIN VANEGAS HERNÁNDEZ. Fotógrafo. Ambos testigos mayores de edad y de este domicilio, quienes la encuentran conforme aprueban ratifican y firman junto conmigo el notario que doy fe de todo lo relacionado.-

(F) M.C.Q. (F) Imprime su huella dactilar y pide que firma a ruego su hija

Nubia Tercero Rocha. Con cedula de identidad numero 288-270762-0001C.

(f) Ilegible de Nubia tercero. (f)n Mercedes O. (f) Ilegible de Sergio Lennin

Vanegas Hernández. (F) L. Rubí Notario Público.=====

**PASO ANTE MI:** DEL FRENTE Y REVERSO DEL FOLIO NUMERO SETENTA Y UNO DE MI PROTOCOLO NUMERO SEIS QUE LLEVO EN EL PRESENTE AÑO Y A SOLICITUD DE LA SEÑORA AURORA CASIMIRA ROCHA LÓPEZ LIBRO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN UNA HOJA ÚTIL DE PAPEL DE LEY QUE RUBRICO, FIRMO Y SELLO EN LA CIUDAD DE LEÓN A LAS OCHO DE LA MAÑANA, DEL ONCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRES.-

**LIC. GIOCONDA ZARATE TORUÑO**

**Notario Público.**

ESCRITURA PUBLICA NUMERO SESENTA Y CUATRO (64).-

**PROMESA DE VENTA DE UN BIEN INMUEBLE.-** En la ciudad de

León, a las diez de la mañana del catorce de junio del año dos mil cinco, ante

mí: ELIA MARIA MARTINEZ SANCHEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con

domicilio en esta ciudad debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de

Justicia durante el quinquenio que expira el ocho de Abril del año dos mil ocho, comparecen accionando en

sus propios nombres y representación los señores: JOSE ANTONIO PACHECO CALDERON , casado,

Agricultor, del domicilio de Chichigalpa, Reparto Erick Ramírez, dos y media cuadra al Oeste, de tránsito

por esta localidad, quien se identifica con cédula de Número: 084 – 060355 – 0005M, y la señora LUISA

MARIA CARVAJAL CONTRARAS, mayor de edad, casada, agricultora, del domicilio de Chichigalpa, de

tránsito por esta localidad, quien se identifica con cédula número: 281-091256-0010M, y que a mi juicio

tienen la suficiente capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar en especial para la realización

de este acto, y me expresa el primer compareciente señor: JOSE ANTONIO PACHECO CALDERON,

**PRIMERO: (RELACIÓN DE DOMINIO)** Que según Escritura Publica Numero ciento treinta y tres,

titulada Compra Venta Total de Inmueble, autorizada en esta ciudad a las dos de la tarde del día doce de

Abril del año mil novecientos noventa y cuatro, ante los oficios notariales de GLORIA MARIA ARAUZ

MARTINEZ, que doy fe de tener a la vista, demuestra ser dueño en dominio y posesión de un bien inmueble,

ubicado en Chichigalpa, actualmente denominado Reparto Candelaria, e inscrito bajo el numero TREINTA

Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (37375), ASIENTO: SEGUNDO (2°), FOLIOS:

CIENTO CINCUENTA Y NUEVE (159) Y CIENTO SESENTA (160) DEL TOMO: DOSCIENTOS

QUINCE (215), Sección de derechos Reales del Registro Publico del Departamento de Chinandega, con un

área total de DOCE MANZANAS, habiendo desmembrado cuatro manzanas 0001.07 Vrs<sup>2</sup> quedándole a su

favor OCHO MANZANAS de la que en este acto desmembra DOS MANZANAS, las que promete CEDER,

VENDER Y TRASPASAR a la segunda compareciente por el precio de OCHO MIL DOLARES moneda de

los Estados Unidos de Norte América o su equivalente en Córdoba moneda de curso legal, y que por no

tener el plano catastral en su poder, omitimos los linderos, pero que el área total se encuentra lindando de la

siguiente manera: NORTE: Cooperativa Germán Pomares Ordóñez, SUR: Jacinto Cerras, conocido

socialmente como JACINTO CERROS, ESTE: Pista de aterrizaje de la Cooperativa Germán Pomares

Ordóñez, y OESTE: Río de por medio. **SEGUNDO:** Continúa expresando el primer compareciente señor

JOSE ANTONIO PACHECO CALDERON , que en dichas tierras se encuentran actualmente sembrado plantílllos de arroz que se cosecharán a finales de noviembre, fecha en la cual se legalizará totalmente la Escritura final de Compra Venta.- **TERCERA: (ACEPTACIÓN).** Por su parte estando presente en este mismo acto la promitente compradora señora: LUISA MARIA CARVAJAL CONTRERA, expresa que **ACEPTA LA PROMESA DE VENTA** del inmueble descrito en la cláusula primera y en los términos y condiciones antes relacionados.– Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mi el notario acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto el de las cláusulas generales que aseguran su validez el de las especiales que contienen renunciaciones y estipulaciones en concreto, de las explícitas e implícitas y la necesidad de su inscripción. Leí de manera íntegra todo lo escrito a los comparecientes quienes expresaron su conformidad, aprobaron, ratificaron y firmaron todos en el carácter con que comparecen, junto conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado.-

**Lic. Elia Maria Martinez**

**Abogado y Notario**

## **T E S T I M O N I O**

ESCRITURA NUMERO DIECISIETE (17). FIANZA PERSONAL -En la ciudad de León, a las once de la mañana del día del año dos mil tres. **ANTE MI YESSENIA DEL CARMEN MORENO CASTILLO**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio y residencia en esta ciudad de León, debidamente autorizada por la EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA para cartular durante el quinquenio que expira el ocho de Julio del año dos mil ocho, comparece en su propio nombre y representación la Señora: **LUCY ESPERANZA RUBÍ**, quien es mayor de edad, soltera, Abogado y Notario Publico, con cedula de identidad numero 281 – 210455 – 0005S, y de este domicilio quien a mi juicio posee la capacidad y aptitud legal para contratar y obligarse en especial para la realización de este acto y expresa, **ÚNICO**: Que se constituye Fiadora Personal en todos y cada uno de los Actos en especial por cualquier colisión que se diera a tercero en Vehículo Automotor y en el cual su joven hijo saliere afectado como producto de dicho acto, confiriendo por medio del presente instrumento público FIANZA PERSONAL a favor de su Joven hijo **JOSE CARLOS DELGADO RUBÍ**, con cédula de identidad numero: 281 – 210280 – 0009A, estudiante, soltero, y de este domicilio . Así se expreso el compareciente bien instruido por mi la notario acerca del objeto valor y trascendencia legales de este acto de las cláusulas generales que aseguran su validez el de las especiales que envuelven renunciaciones hechas en concreto tanto implícitas como explícitas. Y leída esta escritura a la compareciente, la encuentran conforme, ratifica y firma junto conmigo la Notario que doy fe de todo relacionado.-.-

**LIC. YESSENIA DEL CARMEN MORENO CASTILLO**

**Abogado y Notario Público**