



UNIVERSIDAD  
DEL SURESTE

"Pasión<sup>por</sup>  
educar"

**"Contrato Civiles"**

**(Unidad II)**

**Catedratico:** Lic. Monica Elizabeth Culebro Gómez

**Presenta:** Nallely Cristel Méndez Osuna

**10 de Febrero de 2021**

**Lic. En Derecho 5to A**



## Unidad II La Compra-Venta

Según nuestros códigos civiles la compra venta es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero. En esta unidad pudimos hablar sobre la capacidad y consentimiento para la compraventa, forma y requisitos, obligaciones del comprador y del vendedor las mismas que detallare de forma breve a continuación.

### La compra-venta (emptio – venditio) en el Derecho Romano.

La compraventa romana es un contrato mediante el cual una persona, denominada vendedor (venditor), hace entrega de una cosa (merx) a otra persona, denominada comprador (emptor) a cambio de un precio (pretium). El contrato de compraventa se configura como un contrato consensual, pues requiere del consentimiento de ambas partes; así como un contrato perfectamente sinalagmático, dado que genera obligaciones recíprocas para ambos contratantes.

### Definición y concepto

El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante; llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato. Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho.

Elementos esenciales "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". El consentimiento debe existir desde luego sobre la naturaleza del acto que se celebra, es decir, en cuanto a la venta misma. Objeto directo: El segundo elemento de existencia de la compraventa presenta mayor interés. Objeto indirecto: Los objetos indirectos en la compraventa están constituidos por la cosa y el precio.

Requisitos que deben llenarse en ciertas ventas. La cosa debe tener una existencia física para considerarse dentro de la naturaleza. La existencia material se determina por las leyes de la física que identifican su naturaleza corpórea o incorpórea, no contrario a la disposición de la ley, tanto física como abstracta, por naturaleza o por ley. El objeto debe ser

determinado o determinable en cuanto a su especie. El objeto de la compraventa debe estar en el comercio.

**Prohibiciones de comprar y vender.** Están fuera del comercio por su naturaleza los bienes que no pueden ser susceptibles de apropiación individual como el aire o el espacio aéreo. Los bienes fuera del comercio por disposición de la ley son todos aquellos que la ley los declara inenajenables o inalienables, algunos corresponden al dominio del poder público dividiéndose estos en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

**Clasificación del contrato de compra-venta.** Contrato principal, Contrato consensual, Contrato bilateral, Contrato oneroso, Contrato instantáneo, Contrato de tracto sucesivo, Contrato formal, Contrato conmutativo y Contrato aleatorio.

**Compra-venta civil y mercantil.** Son diferentes ya partiendo del hecho de que se encuentran reguladas por Códigos diferentes y por lo tanto por normas diferentes. La compraventa civil como su propio nombre indica se regula por el Código Civil. "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente." Por otro lado, la compraventa mercantil se regula por el Código de Comercio. "Será mercantil la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa."

**Obligaciones del vendedor.** Las obligaciones del vendedor se detallan a continuación: Perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, entregar el bien y sus accesorios en el estado en que se encuentra en el momento de celebrarse el contrato, entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o el uso del bien vendido, entregar el bien inmediatamente después de celebrado el contrato, entregar el bien en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, responder por los frutos del bien en caso de ser culpable de la demora de su entrega, reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios cuando se resuelva la compra venta por falta de entrega y cuando se trate de un contrato cuyo precio deba pagarse a plazos y el vendedor demore la entrega del bien.

**Obligaciones del comprador.** Son obligaciones del comprador; pagar el precio, en el momento, modo y lugar pactados, devolver la parte del precio pagado, cuando el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del

precio, pagar inmediatamente el saldo deudor dándose por vencidas las cuotas que estuvieran pendientes, cuando dejó de pagar tres cuotas, sucesivas o no, dependiendo del convenio de las partes contratantes, pagar el saldo deudor cuando se ha convenido en el contrato la improcedencia de la acción resolutoria, devolver lo recibido del vendedor y pagar una compensación equitativa por el uso del bien e indemnizar los daños y perjuicios. En el caso en que se resuelva el contrato por falta de pago del comprador, hasta la satisfacción total del vendedor y recibir el bien en el plazo fijado en el contrato o en que señalen los usos, si no hubiera un plazo convenido o de usos diversos, el comprador deberá recibir el bien al momento de celebrar el contrato, salvo pacto en contrario, sin ocasionar daños o pérdidas al vendedor.

La cosa y el precio. Respecto al elemento esencial de la cosa, el ordenamiento jurídico exige que sea enajenable, es decir, que exista o se espere que lo haga. Es el caso de la vivienda construida o sobre planos, que debe ser identificada plenamente por las partes negociales. En cuanto al precio, el Código Civil estipula que este elemento debe ser fijado en dinero, o establecer que una parte deberá ser abonada en dinero y la otra en una cosa convenida entre las partes. Ahora, si la cosa vale más que el dinero fijado se entenderá que hubo un contrato de permuta, mientras que en el caso contrario se constituirá un contrato de compraventa.

Los vicios del consentimiento. Los Vicios del Consentimiento son: el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad. Tres son los vicios del consentimiento más comunes: El error, que es la falsa noción que se tiene de una cosa (no todos los errores anulan el acto). El dolo, que tiene lugar cuando una de las partes o un tercero induce a error a la otra para decidirla a prestar su consentimiento, mediante el empleo de maniobras fraudulentas con el propósito de obtener una ventaja a sus expensas. La violencia, que es un acto de fuerza material o moral ejercida contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato. La lesión Es el perjuicio que un acto jurídico causa a una de las partes contratantes, como consecuencia de las cláusulas que contiene, de las condiciones en que se pacta. La lesión no vicia las convenciones, sino en ciertos contratos y respecto de determinadas personas.

Las formas del contrato. La compraventa puede ser pura y simple, esta clase de compraventa no está sujeta a condición alguna. Bajo condición suspensiva o resolutoria. Se puede establecer plazo para la entrega de las cosas o del precio. En este caso las partes

estipulan una fecha para que la cosa objeto del contrato de compraventa sea entregada y el precio sea pagado. Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas.

La inscripción en el registro público y sus efectos. Los bienes inmuebles se transfieren sólo con la mera obligación de enajenar; es decir que basta que un propietario se comprometa a transferir su inmueble a determinado comprador, por un precio acordado, para que dicho predio sea considerado desde ya, bajo el dominio del comprador. El trámite de inscripción en el registro de propiedad inmueble es sencillo: el contrato de compraventa debe ser redactado por un abogado, en formato de minuta. Dicho documento, sumado al pago de alcabala, predial, e impuesto a la renta si corresponde, se presenta a notaría, a fin que sea elevado a escritura pública. Luego de ello, el notario procede a la inscripción en registros del dominio del nuevo propietario.

Modalidades de compraventa. Son la Compraventa con reserva de dominio, Compraventa en abonos efecto de la rescisión, Venta en abonos, Rescisión de la venta en abonos, Venta con pacto de preferencia.

La permuta. La permuta es la forma primitiva de intercambio entre los hombres; históricamente, es el antecedente de la compraventa que supone la existencia de moneda y por consiguiente un grado de organización social más avanzado, aun cuando en tiempos actuales solamente ha evolucionado, para su aplicación práctica dentro de nuestra propia legislación. "La permuta es un contrato por virtud del cual cada una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa, a cambio de otra que a su vez recibe en propiedad o dicho de otra manera: el cambio de cosa por cosa". La permuta es un contrato: a) traslativo de dominio: sirve para transmitir la propiedad; b) principal, bilateral, oneroso: es necesario un intercambio, y si no, sería uno de donación de bienes; c) conmutativo (generalmente): ambas partes suelen tener las mismas obligaciones y derechos; d) aleatorio por excepción, instantáneo o de tracto sucesivo, consensual: el contrato se perfecciona por el mero consentimiento, aunque en algunos casos haga falta cumplir formalidades para hacer frente a las obligaciones que nacen del contrato (por ejemplo, escriturar un bien inmueble).

Ahora bien, podemos decir que la diferencia entre la Compra-venta y la permuta, es que en el primero se intercambia el bien por un precio y en el segundo se intercambian bienes. Como se observa no hay mayor confusión en diferenciar estos contratos, presentándose el problema cuando por un lado se transmite la propiedad de un bien y del otro, se transmite también la propiedad de un bien y adicionalmente se establece un precio.

## BIBLIOGRAFÍA

Antología UDS, Contratos Civiles, Segunda Unidad