



# Ensayo

Karen Michelle Morales Nájera

Quinto cuatrimestre

Licenciatura en derecho

Contratos civiles

Lic. Mónica Elizabeth Culebro Gómez

Comitán de Domínguez Chiapas a 12 de febrero de 2021.

## **La compraventa**

Para poder comenzar con la realización de este trabajo y así poder tener una mejor comprensión acerca de los temas tratados a continuación quiero empezar definiendo lo que es la compraventa. Pues bien, 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. Con lo antes señalado podemos decir que la compraventa es aquel contrato por el cual una de las partes le entrega una cosa a la otra y esta otra a cambio se obliga a pagar en dinero un cierto precio.

Ahora que ya hemos definido lo que es el contrato de compraventa podemos proceder a explicar todos los temas que serán tratados en este trabajo, por lo que comenzaremos explicando los elementos esenciales de este contrato.

### **Elementos esenciales**

- Consentimiento: pues bien, el consentimiento podemos entenderlo como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio, es decir, con el consentimiento las partes nos dan a entender que están de acuerdo en celebrar la compraventa, pues una de ellas querer vender, y la otra debe querer comprar. Quiero hacer mención de algo importante, ya que existen dos formas del consentimiento, las cuales son:
  - Consentimiento expreso: este se refiere a cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos que indiquen la aceptación, es decir, como su propio nombre nos lo indica, se expresa de manera clara el consentimiento,
  - Consentimiento tácito: por su parte, este tipo de consentimiento se refiere a cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, es decir, cuando por algún hecho o acto supongamos o demos por hecho que existe el consentimiento.
- El objeto: este es el segundo elemento esencial de la compraventa y aquí debemos hacer distinción entre el objeto directo y el indirecto, y para tener una mejor comprensión acerca de estos los explicare a continuación:
  - Objeto directo: este consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra.
  - Objeto indirecto: este está constituido por la cosa y el precio.

En este punto quiero realizar una aclaración ya que tal vez estés diciendo “yo conozco más elementos esenciales del contrato” pero, debemos hacer una distinción entre los elementos esenciales y los elementos de validez de los contratos por lo que quiero dejar en claro que los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto. Ya que hemos dejado en claro el tema antes tratado procederé a hablar de la clasificación del contrato de compraventa.

### **Clasificación del contrato de compraventa**

- Contrato principal: decimos que un contrato es principal cuando para su existencia jurídica no se requiere de la preexistencia de ningún otro contrato.
- Contrato consensual: un contrato es consensual cuando no se requiera de formalidad alguna para su existencia, ya que es suficiente que las partes se pongan de acuerdo en el precio y en la cosa para que el contrato exista.
- Contrato bilateral: ya que entraña en esencia obligaciones recíprocas para ambas partes.
- Contrato oneroso: decimos que un contrato es oneroso por la valoración económica de las contraprestaciones del vendedor y del comprador.
- Contrato instantáneo: la compraventa es pura y simple, se realiza en un solo acto temporal.
- Contrato de tracto sucesivo: cuando las partes convengan en diferir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
- Contrato formal: ya que al ser sobre bienes inmuebles requiere de una forma escrita ya sea escritura pública o documento privado para que tenga plena validez.
- Contrato conmutativo: en consecuencia, de que el comprador y el vendedor desde el momento en que celebran el contrato conocen las ventajas y desventajas económicas que inciden en su patrimonio.
- Contrato aleatorio: puede ser aleatorio cuando las partes expresamente introducen la modalidad en la que el comprador tome para sí el riesgo de que los frutos lleguen o no a existir, o bien, que los productos inciertos de un hecho no pueden estimarse en dinero.

Ya que he hablado acerca de la clasificación de los contratos de compraventa quiero hacer mención acerca de que existe la compraventa civil y la mercantil, y tal vez en este momento te estés preguntando ¿y cómo puedo diferenciarlas?, la respuesta es fácil y es que en la compraventa mercantil la persona que compra tiene intención de volver a revender las cosas adquiridas y por lo tanto tener ánimo de lucro. Pues bien, ahora procederé a hablar de un tema muy importante, y es acerca de los vicios del consentimiento.

## Vicios del consentimiento

Antes de mencionar los vicios del consentimiento comencemos definiendo lo que es un vicio del consentimiento. Pues bien, el vicio del consentimiento es la ausencia de una voluntad sana con el objetivo de falsear, adulterar, anular dicha voluntad y alcanzar propósitos deseados lo cual compromete su eficacia. Los vicios del consentimiento son el error, el dolo, la violencia y la lesión, los cuales explicare a continuación.

- **Error:** podemos definir al error como aquella falsa noción que se tiene de una cosa, debemos hacer mención que no todos los errores anulan el acto. El error a su vez es clasificado en:
  - **Error de hecho:** es el hecho de equivocarse sobre una circunstancia material.
  - **Error de derecho:** es el hecho de equivocarse sobre la existencia o interpretación de una norma de derecho.
  - **Error de cálculo:** se refiere a errores que existen en la cantidad o medidas del objeto. Este error a diferencia de los dos anteriores no nulifica el contrato, ya que da lugar a rectificar el error.
- **Dolo:** 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. Podemos clasificarlo en:
  - **Dolo incidental:** que es aquel que sin determinar a una persona a que otorgue un acto jurídico, la lleva a aceptar condiciones más onerosas.
  - **Dolo principal:** que es aquel que viciando la voluntad de una persona la determina a otorgar un acto jurídico.
- **Violencia:** es un acto de fuerza material o moral ejercida contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato. Podemos clasificarla en:
  - **Grave:** cuando se comete contra las personas cuya importancia es suficiente para causar una viva impresión en el individuo y que bajo la influencia de ellas comete lesiones en la persona del provocador.
  - **Leve:** cuando se comete voluntariamente contra las personas, consideradas poco graves para que se las asimile a las lesiones.
- **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.

Ahora que ya ha quedado bastante claro el tema de los vicios del consentimiento, el cual es sumamente importante, procederé a explicar el siguiente tema.

### **Modalidades de la compraventa:**

- Compraventa con reserva de dominio: por esta modalidad el enajenante se reserva el dominio de la cosa hasta en tanto el comprador no pague el precio pactado.
- Compraventa en abonos efecto de la rescisión: mencionemos que las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables.
- Venta en abonos: por esta modalidad las partes acuerdan que el pago del precio se cumpla en exhibiciones periódicas llamadas abonos.
- Rescisión de la venta en abonos: cuando la venta en abonos se rescinda, se aplicarán las mismas reglas de la venta con reserva de dominio.
- Venta con pacto de preferencia: por esta modalidad las partes acuerdan que, cuando el adquirente pretenda enajenar el objeto de la compraventa, deberá preferir en igualdad de circunstancias al enajenante.

Y por último procederé a explicar el tema de la permuta.

### **La permuta**

Comencemos definiéndola, pues bien, 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. Es importante señalar que a la permuta se le aplican las mismas reglas que rigen a la compraventa. Y aunque la permuta y la compraventa tal vez sean muy parecidas es muy fácil diferenciarlas, pues la compraventa es tomada como tal cuando más de la mitad del precio que se paga por la cosa es dado en dinero, mientras que al estipularse la mitad o menos, en dinero, se configura una permuta.

Como conclusión puedo decir que la permuta puede ser considerada un ancestro directo de los que hoy en día conocemos como compraventa y a su vez es necesario resaltar la importancia que tiene la compraventa pues esta debe ser objeto de interés de la sociedad en su conjunto para evitar futuras controversias que versan sobre esta materia y también para ser más conscientes al momento de adquirir bienes, cuáles son sus ventajas y desventajas en adquirirlos, especialmente en bienes inmuebles.

## **Bibliografía:**

Cero, G. (2016, 18 diciembre). La importancia del contrato de compraventa. Compraventa con reserva de dominio ¿afecta la naturaleza jurídica de la compraventa? Recuperado 12 de febrero de 2021, de <https://gradoceroprensa.wordpress.com/2016/12/18/la-importancia-del-contrato-de-compraventa-compraventa-con-reserva-de-dominio-afecta-la-naturaleza-juridica-de-la-compraventa/>

El Contrato de Compraventa: ¿Qué es? ¿Cómo Funciona? [Guía]. (2019, 5 diciembre). Recuperado 12 de febrero de 2021, de <https://www.proquoabogados.com/contrato/compraventa/>

Trujillo, E. (2020b, agosto 4). Permuta. Recuperado 12 de febrero de 2021, de <https://economipedia.com/definiciones/permuta.html#:~:text=La%20permuta%20es%20un%20contrato,cosa%20a%20cambio%20de%20dinero.>