



Ensayo

Nombre del alumno: López Albores María Fernanda

Nombre del profesor: Culebro Gómez Mónica Elizabeth

Materia: Contratos civiles.

Grado: 5to Cuatrimestre

Grupo: LDE08EMC0119-A

Fecha: 12 de Febrero de 2021

La Compra-Venta

En el presente ensayo destacaremos todo sobre la compraventa y temas relativos a esta y para entender mejor el tema primero veremos el concepto de compraventa. En palabras de Saxe-Fernández, J. (2016). “La compraventa es un contrato consensual, bilateral, oneroso y típico mediante el cual un sujeto se obliga a transferir la propiedad sobre un bien a favor de otro sujeto a cambio de que este último le pague un precio en dinero” (P.25) personalmente considero que la compraventa es aquel por el cual, el vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte llamada comprador, y se obliga a pagar un precio en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes materia del contrato.

Ahora bien, vamos a diferenciar la compraventa mercantil de la civil que es la que estamos tratando en estos temas. La compraventa civil como mencionamos anteriormente es cuando uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero. Y será mercantil la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa. Una vez diferenciado, vamos a entrar en datos específicos de la compraventa civil. Los elementos esenciales de la compraventa son:

Consentimiento: es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. Y puede ser expreso o tácito aclarando que es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o signos inequívocos que indiquen la aceptación y Tácito, cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan.

Preferencia en el pago: El precio debe ser fijado en dinero, o establecer que una parte deberá ser abonada en dinero y 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, del cual hablaremos más adelante, y en caso contrario será un contrato de compraventa

Objeto: son los artículos involucrados en la transacción para que la cosa pueda ser objeto del contrato, debe tener una existencia física para considerarse dentro de la naturaleza, debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, y debe estar en el comercio asimismo, pueden ser indirectos o directos son indirectos los que están constituidos por la cosa y el precio y el objeto directo consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio en dinero por la otra.

Es muy importante que todo acuerdo conste en un documento escrito, para que se encuentre sustentada en un contrato, debidamente suscrito por las partes, el cual contemple el precio, plazo, forma y oportunidad de entrega del predio que se vende, y en general todas las condiciones y acuerdos referidos a la compraventa. Para obtener esa cualidad, el contrato debe ser elevado a escritura pública ante Notario, y luego inscrito en los registros públicos, 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.

Clasificación del contrato de compra-venta

- *Principal: para su existencia jurídica no requiere de la preexistencia de ningún otro contrato.
- *Consensual: cuando es suficiente el consentimiento de las partes para que se considere perfeccionado, sin que se requiera ninguna otra formalidad o requisito.
- *Bilateral: Porque expresa obligaciones recíprocas para ambas partes.
- *Oneroso: Por la valoración económica de las contraprestaciones del vendedor y comprador.
- *Instantáneo: La compraventa es pura y simple, se realiza en un solo acto temporal.
- *De tracto sucesivo: Puede pagarse el precio en abonos.
- *Formal: Requiere manifestación de consentimiento de las partes cumpla determinado protocolo según dicta la ley.
- *Conmutativo: Su riesgo se determina desde la celebración del contrato las prestaciones de las partes.
- *Aleatorio: su riesgo no se puede determinar desde la celebración del contrato las prestaciones de las partes ya que dependen de eventos futuros que son inciertos.

Los vicios del consentimiento

Para Manuel Luis (2020) Los vicios 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.” (P. 49) para mí son los defectos que afectan a la conformidad de voluntades, es decir, que son componentes que impiden que el consentimiento pueda reunir

las características necesarias para su validez y son: el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad. Ahora vamos a definir cada una:

El error: es la falsa noción que se tiene de una cosa no todos los errores anulan el acto. Los tipos de errores son: Error de derecho, recae sobre el motivo determinante de la voluntad de uno de los contratantes. Error de hecho, recae en la situación que motivó el contrato. Error de cálculo, este no invalida el contrato solo se corrige

El dolo: 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. Y puede ser incidental: que es aquel que sin determinar a una persona a que otorgue un acto jurídico, la lleva a aceptar condiciones más onerosas y principal: que es aquel que viciando la voluntad de una persona la determina a otorgar un acto jurídico.

La violencia: es un acto de fuerza material o moral ejercida contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato. Se clasifica en grave y en leve. Grave: cuando se comete contra las personas cuya importancia es suficiente para causar una viva impresión en el individuo. Leve: cuando se comete voluntariamente contra las personas, consideradas poco graves para que se las asimile a las lesiones.

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

Las modalidades de compra-venta son:

*Compraventa con reserva de dominio: se reserva el dominio de la cosa hasta en tanto el comprador no pague el precio pactado.

*Compraventa en abonos efecto de la rescisión: Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos

*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: las partes acuerdan que, cuando el adquiriente pretenda enajenar el objeto de la compraventa, deberá preferir en igualdad al enajenante.

La permuta

Bajo las palabras de Fernández de Buján (2003) “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” (p.62) este tiene los mismos elementos de existencia que el contrato de compra venta sin embargo en el objeto este contempla el objeto jurídico y material, El primero es la creación de obligaciones; y la función de dar, El segundo es la cosa o titularidad de los derechos que se van a transmitir. Con respecto a los elementos de validez. Este incorpora la capacidad ya que concordancia con las reglas de la compra-venta, no pueden permutar: los menores de edad, los extranjeros y los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, quienes no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Hablando de los vicios del consentimiento se le aplican las mismas reglas que rigen a la compra-venta; sin embargo, en este tipo de contratos es importante la lesión. Ahora bien, ¿si cuentan con elementos casi iguales cual es la diferencia entre un contrato de permuta y uno de compra-venta? Una diferencia se establece cuando parte del precio de una cosa se paga en dinero y otra en especie, debe cumplir con ciertas características para que no haya dudas, sobre todo cuando un determinado porcentaje alcance la mitad del valor en dinero o sea pagado en especie un porcentaje mayor del cincuenta por ciento del valor total de la cosa

Conclusión

Al analizar este tema, llegué a la conclusión de que la compraventa es muy importante, y el poder conocer sus características más a fondo es de gran importancia así como también Identificar los diferentes contratos que permiten la trasmisión del dominio de un bien, como la permuta así como las diferencias entre cada uno de ellos y los elementos que los integran que si bien parecer que la compraventa y la permuta tienen elementos casi iguales no significa que sean lo mismo.

Bibliografía

*Antología UDS segunda unidad. P.36-66

* Fernández de Buján Fernández, A. (2003). Los contratos de permuta

*Saxe-Fernández, J. (2016). *La compraventa de México*. Universidad Nacional Autónoma de México.