

El contrato de Compraventa.

Concepto

Contrato por medio del cual { El vendedor se obliga a transferir el dominio de una cosa o de un derecho { A otra persona llamada comprador quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

Características

- Traslato de Dominio { Se busca transferir la propiedad de { Una cosa { Un derecho
- Principal { Existe y subsiste por sí mismo
- Bilateral { Produce derechos y obligaciones para ambas partes
- Oneroso { Otorga provechos y gravámenes recíprocos
- Formal { Requiere de ciertas formalidades o requisitos
- Instantáneo { Produce todos sus efectos al celebrarse el contrato
- De tracto Sucesivo { Los efectos del contrato se producen a través del tiempo

Elementos Esenciales

- Consentimiento { Acuerdo de voluntades { que tienen por objeto transmitir el dominio de una cosa o un derecho
- Directo { Transmitir el dominio de la cosa o derecho
- Indirecto { Versa más sobre el contrato en general
- Objeto { Cosa { Pueden comprar y venderse: { Bienes muebles { Bienes inmuebles { Derechos reales
- Precio { Ser Cierto { En dinero

Elementos de Validez

- Capacidad { Ser mayor de edad { Estar en pleno uso y goce de facultades mentales
- Prohibiciones o limitaciones que establecen las leyes { Extranjeros y personas morales { Se les prohíbe tener dominio directo { Sobre tierras y aguas en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 en las costas.
- Los Consortes { No pueden celebrar entre ellos el contrato de compraventa
- Magistrados, jueces, MP, defensores de oficio, abogados, etc { No pueden comprar bienes que son materia de la litis donde ellos intervienen.
- No pueden ceder derechos que se encuentran en dichos bienes
- Los hijos sujetos a patria potestad { Pueden vender a sus padres { Los bienes adquiridos por su trabajo
- Copropietarios { No pueden vender su parte alícuota a extraños.
- Peritos y corredores { No pueden comprar bienes en cuya venta han intervenido
- Bienes Muebles { Consensuados
- Bienes Inmuebles { Formalidad
- Forma { Escrita { Firmados { Inscripción en el Registro Público

Obligaciones de las partes.

- Vendedor { Transmitir el dominio de la cosa vendida { Conservar la cosa { Hasta el momento de su entrega al comprador
- Entregar la cosa
- Responder por los vicios ocultos o defectos ocultos de la cosa
- Garantizar una posesión pacífica
- Responder del saneamiento para el caso de evicción
- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro
- Pagar los gastos de entrega
- Pagar ISR
- Pagar intereses
- Comprador { Recibir la cosa comprada { Pagar por mitad los gastos de escritura y registro { Pagar IVA

Modalidades de la Compraventa

- Con pacto de no vender { En el contrato se estipula una cláusula { La cosa enajenada no debe de ser vendida a determinada persona.
- Con pacto de preferencia { En el contrato se estipula una cláusula { En caso de que el comprador vaya a vender { El vendedor gozará del derecho de preferencia { En el término de { 3 días si es mueble { 10 días si es inmueble
- Con pacto de cosa futura { El comprador toma el riesgo de que la cosa objeto del contrato { No llegue a existir por ser cosa futura
- Venta en abonos { Consiste en que los pagos se cubrirán en tiempos periódicos
- Venta con reserva de dominio. { El vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato { Hasta que el comprador pague totalmente su precio.
- Sobre muestras { La determinación de la cosa vendida se basa en muestras.
- Acervo { Los elementos que tiene la cosa pueden ser homogéneos o heterogéneos { De la misma especie, cantidad o calidad.