

**Nombre de alumno:**

**Alan Francisco Gallegos Morales**

**Nombre del profesor:**

**Mónica Elizabeth Culebro Gómez**

**Nombre del trabajo:**

**Cuadro Sinoptico**

PASIÓN POR EDUCAR

**Materia:**

**Contratos Civiles**

**Grado: 5to Cuatrimestre**

**Grupo: LDE08EMC0122-A**

# La Compra-Venta

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

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).

## 2.2 Requisitos que deben llenarse en ciertas ventas.

Al meditar, se reduce el estrés y la ansiedad, lo que puede liberar la mente de pensamientos negativos y permitir que fluyan nuevas ideas. Puede ser muy útil al enfrentar tareas creativas.

## 2.3 Prohibiciones de comprar y vender.

El contrato no debe estar viciado para que sea válido. cesos creativos.

### Definición legal:

Habrá compra-venta, 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.

- Traslativo de dominio
- Bilateral
- Oneroso
- Conmutativo
- Puede ser aleatorio
- Formal para inmuebles
- Informal para muebles
- Puede ser instantáneo o de tracto sucesivo.

1. Transferir la propiedad
2. Cosa
3. Pagar un precio en dinero

### CONSENTIMIENTO:

Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero.

Sin embargo, hay un caso de excepción en donde no se requiere el consentimiento del vendedor que es la VENTA JUDICIAL art. 2297 Co. Civil Ch

### OBJETO:

El objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho, por una parte y de pagar un precio cierto y en dinero por la otra.

Se pueden vender incluso derechos, por ejemplo las acciones de las sociedades mercantiles.

### La compraventa no debe realizarse bajo:

- × Error
- × Dolo
- × Mala fe
- × Violencia
- × Lesión

- Ninguno puede vender, sino lo que es de su propiedad.
- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe
- El contrato quedara revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier titulo legitimo, la propiedad de la cosa vendida.

# La Compra- Venta

## 2.4 Clasificación del contrato de compra-venta

- Contrato principal
- Contrato consensual
- Contrato bilateral
- Contrato oneroso
- Contrato instantáneo
- Contrato de tracto sucesivo
- Contrato formal
- Contrato conmutativo
- Contrato aleatorio:

## 2.5 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, concretamente por el artículo 1445 que establece que

- La que es más clara de todas, están reguladas por Códigos diferentes.
- El Código de Comercio, y por lo tanto la compraventa mercantil, solamente se refiere a cosas muebles, por lo que las inmuebles quedan descartadas.
- 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.

### No se reputarán mercantiles:

Las compras de efectos destinados al consumo del comprador o de la persona por cuyo encargo se adquirieren. Las ventas que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos, de los frutos o productos de sus cosechas o ganados, o de las especies en que se les paguen las rentas.

## 2.6 Obligaciones del vendedor.

1. Transmitir la propiedad de la cosa vendida
2. Conservar la cosa vendida
3. Entrega de la cosa.
4. Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y de la evicción. Art. ART. 2116, 2093Y 2094
- 5.- Garantizar la posesión pacífica

- 6.- Responder del saneamiento para el caso de evicción: Esta es una obligación común a todo el que enajena. Art. 2093. art. 2238, 2239 y 2240
7. Pagar por mitad los gastos de escrituración Art. 2237.
8. Pagar ISR por enajenación de inmuebles.
9. Pagar por gastos de entrega. Art. 2259

# La Compra- Venta

## 2.7 Obligaciones del comprador.

Puede ser intimidante, pero es una forma efectiva de crecer y expandir tus habilidades. Recuerda que el crecimiento personal y profesional se logra al enfrentar desafíos y superar obstáculos.

## 2.8 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.

## 2.9 Los vicios del consentimiento.

- 1.- Pagar el precio. Art. 2267. Modo de pago. Art. 2267 Tiempo de pago. Art. 2268 y Art. 2273 Lugar de pago. Art. 2268. Interés: art. 2270 y 2271
- 2.- Recibir el bien.
- 3.- Pagar por mitad los gastos de escrituración.

## Para ampliar lo relacionado con este requisito

Si la cosa es un inmueble destinado a vivienda, se sugiere que las partes lo determinen con precisión al señalar sus linderos, área, ubicación, número de matrícula inmobiliaria, entre otros aspectos

## ¿Qué es?

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.

- 4.- Pagar intereses en caso de mora o si se hubiere convenido.

- 5.- Pagar gastos de transporte. Art. 2259

- 6.- Pagar impuesto: IVA

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.

# La Compra-Venta

## 2.10 Las formas del contrato

Señala Código Civil, que 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.

- La compraventa puede ser pura y simple
- Bajo condición suspensiva o resolutoria.
- Se puede establecer plazo para la entrega de las cosas o del precio.

Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió

Cuando se celebra un contrato de permuta, cada uno de los contratantes asume el pago de los gastos, honorarios e impuestos del bien que se adquiere; esto es, el pago del Impuesto a la Adquisición de Inmuebles, y en su caso, el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado.

## 2.11 Modalidades de compra-venta.

El Código Civil enuncia las modalidades del contrato de compraventa de tal manera que estas no sean imitativas. Las modalidades que reglamenta la legislación mexicana son las siguientes: lores, texturas y formas que pueden inspirarnos en nuestros procesos creativos.

- Con pacto de no vender
- Retroventa
- Pacto de preferencia
- De cosa futura
- A plazo

- Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona.
- Queda prohibida la venta con pacto de retroventa.
- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta.
- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio.