



*Nombre Del Alumno: Leonel Mollinedo Noyola*

*Nombre Del Tema: Cuadro Sinoptico*

*Segundo Parcial*

*Nombre De La Materia: Contratos Civiles*

*Nombre Del Profesor: Monica Elizabeth Culebro Gomez*

*Nombre De La Licenciatura Derecho*

*Cuatrimestre 5*

*Comitán De Domínguez Chiapas A 11 De Febrero De 2024.*

Tema central

LA COMPRA VENTA (EMPTIO VENDITIO) EN EL DERECHO ROMANO.

Contrato donde el vendedor (venditor) entrega una cosa (merx) al comprador (emptor) a cambio de un precio (pretium). Definición Legal (Mexicana): Contrato donde el vendedor se obliga a transferir propiedad y el comprador a pagar un precio cierto. Evolución Histórica: Análizado en periodos arcaico, clásico, postclásico y justinianeo. Elementos Esenciales: Consentimiento, objeto y causa. Formación del Consentimiento con Tercero: Puede fijar precio y sustituir consentimiento.

REQUISITOS DEL OBJETO INDIRECTO EN LA COMPRAVENTA

La cosa debe tener existencia física para considerarse dentro de la naturaleza. La existencia material se determina por leyes físicas y abstractas, no contrario a disposiciones legales. El objeto debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie. La inexistencia del contrato ocurre si el objeto no se determina o precisa su especie, ya que no se sabe lo que se transmite o adquiere. El objeto de la compraventa debe estar en el comercio. Puede estar fuera del comercio por naturaleza o por disposición legal, siempre que no sea contrario a la ley.

PROHIBICIONES DE COMPRAR Y VENDER

Bienes fuera del comercio por naturaleza: No susceptibles de apropiación individual, como aire o espacio aéreo. Bienes fuera del comercio por disposición legal: Declarados intransferibles o inalienables por la ley. Clasificados en: Bienes de uso común, Vías públicas, parques, ríos, calles, playas, mares, etc. Bienes destinados a servicio público. Bienes propios del Estado para función administrativa. Restricciones adicionales: No contravengan disposiciones legales. No se refieran a cosas o contratos imposibles de ser percibidos por los sentidos.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Contrato Principal: No requiere preexistencia de otro. Contrato Consensual: No requiere formalidades. Contrato Bilateral: Involucra obligaciones recíprocas. Contrato Oneroso: Implica valoración económica. Contrato Instantáneo: Se realiza en un solo acto. Contrato de Tracto Sucesivo: Cumplimiento diferido. Contrato Formal: Requiere forma escrita para inmuebles. Contrato Commutativo: Ventajas y desventajas conocidas. Contrato Aleatorio: Riesgo asumido por el comprador.

COMPRAVENTA CIVIL VS COMPRAVENTA MERCANTIL

COMPRAVENTA CIVIL: Regulada por el Código Civil. Artículo 1445: "Por el contrato de compra y venta, uno se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente." No se limita a cosas muebles. COMPRAVENTA MERCANTIL: Regulada por el Código de Comercio. Artículo 325: "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." Se limita a cosas muebles. El comprador tiene intención de revender con ánimo de lucro. Especificaciones de lo que no se considera compraventa mercantil: Compras de efectos para consumo del comprador. Ventas de propietarios, labradores o ganaderos de sus cosechas o ganados. Ventas de objetos contruidos o fabricados por artesanos en sus talleres. Reventa de acopios no comerciantes para su consumo.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR EN COMPRAVENTA: 1. Transferencia de Propiedad. Consentimiento para la transferencia. 2. Entrega del Bien. Proporciónar el bien en su estado actual. 3. Documentación. Transmitir documentos relacionados con la propiedad. 4. Entrega Inmediata. Cumplir con la entrega según lo acordado. 5. Lugar de Entrega. Entregar en el lugar convenido o domicilio del vendedor. 6. Responsabilidad por Demora. Responder por frutos en caso de demora culpable. 7. Reembolso y Daños. Reembolsar tributos y gastos; indemnizar por falta de entrega. 8. Contratos a Plazos. Prorrogar plazos o compensar por demora en entrega.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN COMPRAVENTA: 1. Pago del Precio. Cumplir con el pago según pactado. 2. Devolución del Precio. Devolver parte del precio en caso de resolución por incumplimiento de pago. 3. Garantía del Saldo. Otorgar garantía en el plazo convenido. 4. Pago del Saldo Deudor. Pagar saldo vencido tras incumplimiento de cuotas. 5. Pago en Caso de Imprudencia Resolutoria. Pagar saldo deudor si no procede la resolución. 6. Devolución del Bien. Devolver el bien, compensar uso y pagar daños en resolución por falta de pago. 7. Recepción del Bien. Recibir el bien según plazo o usos, evitando daños al vendedor.

COSA Y PRECIO EN LA COMPRAVENTA

1. COSA: Debe ser enajenable y existente o esperada. Identificación precisa en inmuebles destinados a vivienda. Especificación de linderos, área, ubicación, número de matrícula inmobiliaria. 2. INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DE LA COSA: No corresponder a lo acordado en el contrato. Obligación del vendedor de entregar lo estipulado. 3. PRECIO: Debe ser fijado en dinero. Posibilidad de abonar una parte en especie, establecido entre las partes. Valoración: más valor que el dinero -> permuta; menos valor -> compraventa.

LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

No hay consentimiento válido con Error, Violencia o Dolo (Art.1109 Código Civil). Vicio del Consentimiento: Ausencia de voluntad sana para falsearla y alcanzar objetivos deseados, comprometiendo eficacia. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO: a. Error: Idea inexacta sobre elemento esencial. Categorías: Obstráculo, In-substancia, Intuítu personae. Excluye o vicia el consentimiento. b. Dolo: Maniobra engañosa para obtener acto jurídico. Clasificación: Bueno (lícito), Malo (ilícito). Grave, determinante, probado por parte afectada. c. Violencia: Compulsión que vicia consentimiento. Exterior (física) o Moral (presión psicológica). Grave o leve; afecta personas cercanas. LA LESIÓN: Perjuicio causado por cláusulas o condiciones del contrato. No vicia convenciones salvo ciertos contratos (Art.1118). Derecho a rescisión si lesionado en más de 7/12 partes del precio de inmueble (Art.1674).

LAS FORMAS DEL CONTRATO.

CLASES DE COMPRAVENTA: a. Pura y Simple: Sin condiciones. b. Condición Suspensiva o Resolutoria: Bajo condición para entrega o pago. c. Con Plazo Estipulado: Establece fecha de entrega y pago. d. Dos o Más Cosas Alternativas: Objeto intercambiable. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO: Bienes inmuebles transferibles con mera obligación de enajenar. Contrato privado válido, pero escritura pública e inscripción otorgan seguridad. Inscripción no obligatoria, pero proporciona publicidad registral y seguridad al comprador. TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN: Contrato redactado por abogado en minuta. Elevación a escritura pública por notario. Pago de alcabala, predial e impuesto a la renta si corresponde. Inscripción en registros del dominio. FORMALISMOS Y PERMUTA: Libertad de forma en permuta de bienes muebles. Bienes inmuebles requieren documento privado ratificado ante notario, juez o registro público (Art. 237 CC). EVICCIÓN EN LA PERMUTA: Derecho a reivindicar o exigir valor en caso de evicción. No es posible reivindicar si el bien pasó a tercero de buena fe. GASTOS Y OBLIGACIONES: Cada contratante asume gastos, honorarios e impuestos del bien adquirido. 1. COMPRAVENTA CON RESERVA: Vendedor retiene dominio hasta pago. Rescisión implica restituciones y compensaciones. 2. COMPRAVENTA EN ABONOS: Restricciones legales en rescisión. Entrega conviene comprador en arrendatario. 3. VENTA EN ABONOS: Pago en abonos periódicos. Cláusula rescisoria no aplica a terceros de buena fe. 4. VENTA CON PREFERENCIA: Preferencia al enajenante en futuras transacciones. 5. LA PERMUTA: Contrato antiguo de intercambio. Se perfecciona por consentimiento y objeto. 6. ELEMENTOS EN LA PERMUTA: Consentimiento y objeto (jurídico y material). Capacidad. Restricciones como en compraventa. 7. VICIOS EN LA PERMUTA: Riesgo de lesión. Aplicación de reglas de compra-venta. 8. DISTINCIÓN CON COMPRAVENTA: Porcentaje de pago en dinero o especie determina naturaleza. Uso de moneda extranjera o títulos de crédito marca diferencias.

MODALIDADES DE COMPRAVENTA