Tipos de Contrato CompraVenta

**Enviado por**[**Ing.+Lic. Yunior Andrés Castillo S.**](http://www.monografias.com/usuario/perfiles/ing_lic_yunior_andra_s_castillo_s)

1. [**Introducción**](http://www.monografias.com/trabajos101/tipos-contrato-compraventa/tipos-contrato-compraventa.shtml#introducca)
2. [**Propósitos de la investigación**](http://www.monografias.com/trabajos101/tipos-contrato-compraventa/tipos-contrato-compraventa.shtml#propositoa)
3. [**El contrato de compra-venta**](http://www.monografias.com/trabajos101/tipos-contrato-compraventa/tipos-contrato-compraventa.shtml#elcontrata)
4. [**Conclusión**](http://www.monografias.com/trabajos101/tipos-contrato-compraventa/tipos-contrato-compraventa.shtml#conclusioa)
5. [**Bibliografía**](http://www.monografias.com/trabajos101/tipos-contrato-compraventa/tipos-contrato-compraventa.shtml#bibliograa)

**Introducción**

En la siguiente [investigación](http://www.monografias.com/trabajos11/norma/norma.shtml) trataremos de manera sucinta sobre Los [Contratos](http://www.monografias.com/trabajos6/cont/cont.shtml) de Compra-[Venta](http://www.monografias.com/trabajos12/curclin/curclin.shtml). El [contrato](http://www.monografias.com/trabajos6/cont/cont.shtml) de compra-venta es aquel contrato bilateral en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra (compradora) a pagar por ella un cierto [precio](http://www.monografias.com/trabajos16/fijacion-precios/fijacion-precios.shtml#ANTECED), en [dinero](http://www.monografias.com/trabajos16/marx-y-dinero/marx-y-dinero.shtml) o signo que lo represente. También, este posee mayor importancia entre los de su [clase](http://www.monografias.com/trabajos901/debate-multicultural-etnia-clase-nacion/debate-multicultural-etnia-clase-nacion.shtml) porque se trata del contrato tipo traslativo de [dominio](http://www.monografias.com/trabajos7/doin/doin.shtml) y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su [función](http://www.monografias.com/trabajos7/mafu/mafu.shtml) jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

Otros de los temas [tratados](http://www.monografias.com/trabajos11/dertrat/dertrat.shtml) en el presente [trabajo](http://www.monografias.com/trabajos34/el-trabajo/el-trabajo.shtml) lo es el [concepto](http://www.monografias.com/trabajos10/teca/teca.shtml), las Características, los Tipo, clase de modalidad, Vicios del consentimiento, sus elementos constitutivos, las garantías del vendedor no pagado, efectos de la promesa de venta, Finalmente nos referimos al tema de cómo se rescinde y termina el Contrato de Compra-Venta.

Metodológicamente esta investigación se realiza a partir del [método](http://www.monografias.com/trabajos11/metods/metods.shtml) bibliográfico, analizando las diversas informaciones obtenidas. El cual contiene una hoja de presentación, índice, [introducción](http://www.monografias.com/trabajos13/discurso/discurso.shtml), propósito de [la investigación](http://www.monografias.com/trabajos54/la-investigacion/la-investigacion.shtml), [objetivos](http://www.monografias.com/trabajos16/objetivos-educacion/objetivos-educacion.shtml) generales y específicos, [desarrollo](http://www.monografias.com/trabajos12/desorgan/desorgan.shtml), conclusión y [bibliografía](http://www.monografias.com/apa.shtml). Utilizamos este método para profundizar en la [teoría](http://www.monografias.com/trabajos4/epistemologia/epistemologia.shtml) de varios autores, donde hemos recopilado informaciones previas. Por supuesto que siempre de acorde a nuestra [Jurisprudencia](http://www.monografias.com/trabajos11/parcuno/parcuno.shtml#JURISP), Doctrinas y los Códigos que estatuyen nuestras [Leyes](http://www.monografias.com/trabajos4/leyes/leyes.shtml).

**Propósitos de la investigación**

Cada uno de nosotros requiere para desenvolvernos en nuestra profesión, adquirir conocimientos los cuales nos ofrezcan [herramientas](http://www.monografias.com/trabajos11/contrest/contrest.shtml) para realizar determinadas labor. Es por tanto, que esta investigación de [carácter](http://www.monografias.com/trabajos34/el-caracter/el-caracter.shtml) documental, por lo cual utilizamos varios [libros](http://www.monografias.com/trabajos16/contabilidad-mercantil/contabilidad-mercantil.shtml#libros) citados en la bibliografía.

***OBJETIVO GENERAL.***

Estudiar sobre el Contrato de Compra-Venta, partiendo del [análisis](http://www.monografias.com/trabajos11/metods/metods.shtml#ANALIT) de sus concepciones y características.

***OBJETIVOS ESPECÍFICOS.***

* Enunciar los antecedentes históricos del Contrato de Compra-Venta.
* Definir los Conceptos, las Características, los Tipo, clase de modalidad del consentimiento, en el Contrato de Compra-Venta.
* Establecer cuáles son los elementos constitutivos, las garantías del vendedor no pagado, efectos de la promesa de venta, en el Contrato de Compra-Venta.
* Identificar como se Rescinde y como termina el Contrato de Compra-Venta.

**CAPITULO:**

**El contrato de compra-venta**

***1.1.- ORIGEN E***[***HISTORIA***](http://www.monografias.com/Historia/index.shtml)***.***

La Compra-venta no es obra del [derecho Romano](http://www.monografias.com/trabajos65/derecho-romano/derecho-romano.shtml), es una operación muy antigua, conocida ente los Egipcios hace más de 1,500 años A.C. conforme a la Biblia y según la historia general, era ya ordinaria en Babilonia, hace 900 años A.C., todas como hemos precisado, estas [sociedades](http://www.monografias.com/trabajos16/evolucion-sociedades/evolucion-sociedades.shtml) fueron anteriores a [Roma](http://www.monografias.com/trabajos/roma/roma.shtml) que aparece en 753 años A.C., como un pueblo rústico que bajo el dominio de los Etruscos, adquieren conocimientos y [cultura](http://www.monografias.com/trabajos13/quentend/quentend.shtml#INTRO). Durante su [evolución](http://www.monografias.com/trabajos16/teoria-sintetica-darwin/teoria-sintetica-darwin.shtml) es que aparece la [ley](http://www.monografias.com/trabajos4/leyes/leyes.shtml) de las XII tablas, donde este contrato resalta en la tabla VI, pues es la que sujetaba al que se obligaba, al pago de una cosa comprada y caso de negativa, debía pagar el doble. Pero a través del [tiempo](http://www.monografias.com/trabajos901/evolucion-historica-concepciones-tiempo/evolucion-historica-concepciones-tiempo.shtml), ese derecho antiguo fue transformado por las [instituciones](http://www.monografias.com/trabajos13/trainsti/trainsti.shtml) del Emperador Justiniano, donde se profundizó el carácter consensual de la venta. Ortolan en su explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano, se expresó: "Las [obligaciones](http://www.monografias.com/trabajos14/obligaciones/obligaciones.shtml) se forman por el solo consentimiento, en los contratos de venta, alquiler, [sociedad](http://www.monografias.com/trabajos35/sociedad/sociedad.shtml) y mandato. Se dice que en ese caso que la obligación se contrae por el consentimiento exclusivo, porque no es necesario, para que el acuerdo nazca, ni el escrito, ni la presencia de las partes, ni la disminución del precio de alguna cosa…."

Sin embargo la doctrina llega aun más lejos, en el contexto práctico al expresar: "La gran [innovación](http://www.monografias.com/trabajos34/innovacion-y-competitividad/innovacion-y-competitividad.shtml) sería subordinar la formación del contrato de Compra-Venta, al establecimiento de un acto escrito". La posición no solo formula el planteamiento de las [pruebas](http://www.monografias.com/trabajos12/romandos/romandos.shtml#PRUEBAS), sino los requerimientos que la propia ley exige en ciertas materias, tales como la inmobiliaria, [ventas](http://www.monografias.com/trabajos12/evintven/evintven.shtml) condicionales de muebles e inmuebles.

El Derecho Romano en su progresiva evolución se vio precisado a tutelar, mediante [acciones](http://www.monografias.com/trabajos4/acciones/acciones.shtml) especiales, ciertas convenciones que no se formalizaban por la palabra, la [escritura](http://www.monografias.com/trabajos16/metodo-lecto-escritura/metodo-lecto-escritura.shtml) o la entrega de la cosa, apareciendo así los contratos que no requerían solemnidades para su celebración, pues donde bastaba el simple acuerdo de las partes para que quedaran perfeccionados, admitiéndose que la voluntad sea expresada entre ausentes ([carta](http://www.monografias.com/trabajos14/comer/comer.shtml) o un intermediario).

Finalmente, cuando la evolución del Derecho Romano hizo del acuerdo de voluntades el elemento característico del contrato, se acepta que puedan ser perfeccionados por el mero consentimiento de las partes, apareciendo así, los contratos consensuales.

***1.2.- CONCEPTO - DEFINICION.***

El contrato de compra-venta es aquel contrato bilateral en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra (compradora) a pagar por ella un cierto precio, en dinero o signo que lo represente.

El contrato de compra-venta es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial. Como contrato tipo de los traslativos de dominio, aplicaremos sus reglas principales a la permuta; sufrirán estas modificaciones esenciales en la donación; también recurriremos a la compraventa para explicar ciertas especialidades del mutuo, de la sociedad, de la transacción y de la renta vitalicia.

Por otra parte, la compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la [herencia](http://www.monografias.com/trabajos13/heren/heren.shtml), la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley. El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir la [propiedad](http://www.monografias.com/trabajos28/propiedad-intelectual-comentarios-tendencias-recientes/propiedad-intelectual-comentarios-tendencias-recientes.shtml) dentro de los contratos traslativos de dominio.

La compra-venta en el derecho latino moderno, que deriva del [Código](http://www.monografias.com/trabajos12/eticaplic/eticaplic.shtml) [Napoleón](http://www.monografias.com/trabajos/nbonaparte/nbonaparte.shtml), es un contrato traslativo de dominio, que se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

***1.3.- CARACTERISTICAS.***

**\* *Contrato nominado o típico*,** puesto que se encuentra reglamentado en la ley.\* ***Contrato bilateral,*** ya que obliga tanto al vendedor como al comprador de la cosa.**\* *Contrato oneroso,*** requisito esencial porque si no, no existiría compraventa sino que derivaría en uno de donación.

**\* *Contrato consensual,*** se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.**\* *Contrato conmutativo*,** el precio que paga el comprador es equivalente al [valor](http://www.monografias.com/trabajos14/nuevmicro/nuevmicro.shtml) de la cosa que se transfiere.

***\* Contrato Sinalagmático*,** se refiere a las obligaciones alternas a ser cumplidas por cada una de las partes, aplicándose en el mismo las reglas del "non Adimpleti Contractus" (si tu no cumples, yo tampoco), propia de la teoría del [riesgo](http://www.monografias.com/trabajos13/ripa/ripa.shtml) y de la resolución judicial.

***1.4.- ESTABLECER QUE TIPO DE CONTRATO ES Y EL POR QUE?***

Es del tipo de contrato consensual, ya que son aquellos para cuya validez no se requiere la observancia de una forma, sino únicamente el consentimiento de las partes, presentes, ausentes, y ya lo manifiestan de modo expreso o tácito.

***1.5.- MODALIDADES DEL CONSENTIMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.***

* **Compraventa con reserva de dominio**: Es aquella en que la transferencia del dominio queda sujeta a una condición suspensiva que puede consistir en el pago del precio o cualquier otra lícita. No es reconocida por todos los ordenamientos jurídicos.
* **Compraventa a plazo** (**en abonos**): Es aquella en que el vendedor, por un lado, realiza la transferencia de la propiedad, y por otro el comprador, se obliga a realizar el pago fraccionado en un determinado número de cuotas periódicas.
* **Compraventa *ad gustum*** (**al gusto**): Es aquella que está sometida a la condición futura e incierta de superar una prueba o degustación que permita averiguar si la cosa posee la [calidad](http://www.monografias.com/trabajos11/conge/conge.shtml) expresa o tácitamente convenida.
* **Compraventa con pacto de preferencia**: Es aquella en la que se establece, para el comprador, la obligación de permitir, en caso de futura venta, que una determinada [persona](http://www.monografias.com/trabajos7/perde/perde.shtml) adquiera la cosa, con prioridad sobre el resto de eventuales compradores. Igualmente, el comprador estará además obligado a informar al beneficiario del pacto de preferencia sobre la puesta en venta del bien.
* **Compraventa con pacto de retroventa**: Es aquella en que se atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar el objeto vendido. Cabe añadir que la finalidad económica de esta figura gira en [torno](http://www.monografias.com/trabajos14/frenos/frenos.shtml) a la posibilidad de que el vendedor adquiera liquidez suficiente, con la futura esperanza de recuperar la cosa. De ahí que existan grandes facilidades para simular una compraventa con pacto de retroventa, tratándose realmente de un préstamo garantizado.
* **Compraventa con pacto comisorio**.
* **Compraventa con arras**. Esta es un acuerdo, mediante el pago de una compensación económica de una suma de dinero, conocida como arras.
* **Compraventa con garantía hipotecaria:** Es aquel que se realiza cuando el comprador adquiere un bien mueble o inmueble y en el mismo acto está adquiriendo e hipotecando. Se hace ante la fe de un notario público y para que se pueda realizar la compraventa en esta modalidad el bien no debe tener ningún gravamen, esto se debe demostrar con un certificado que expide el [Registro](http://www.monografias.com/trabajos7/regi/regi.shtml) Público de la Propiedad y [Comercio](http://www.monografias.com/trabajos16/acto-de-comercio/acto-de-comercio.shtml)del [Estado](http://www.monografias.com/trabajos12/elorigest/elorigest.shtml) en donde se esté realizando el contrato.

***1.6.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.***

Para que el contrato sea válido, el consentimiento debe emanar de personas dotadas de discernimiento y estar exentas de vicios. Si se halla afectado por uno de ellos, la parte perjudicada puede solicitar la nulidad de este.

Tres son los vicios del consentimiento más comunes:

**El error,** que es la falsa noción que se tiene de una cosa (no todos los errores anulan el acto). En cuanto al error tenemos tres categorías de errores: Error obstáculo, Error Nulidad, Error Indiferente.

**El dolo,** que 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](http://www.monografias.com/trabajos36/teoria-empleo/teoria-empleo.shtml) de maniobras fraudulentas con el propósito de obtener una ventaja a sus expensas.

**La violencia**, que es un acto de [fuerza](http://www.monografias.com/trabajos12/eleynewt/eleynewt.shtml) material o [moral](http://www.monografias.com/trabajos15/etica-axiologia/etica-axiologia.shtml) ejercida contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato. Cuando es injusta y de [naturaleza](http://www.monografias.com/trabajos36/naturaleza/naturaleza.shtml) tal que pueda impresionar a una persona razonable. Existe la violación mora y la [violencia](http://www.monografias.com/trabajos15/la-violencia/la-violencia.shtml) [física](http://www.monografias.com/Fisica/index.shtml). La violencia, afecta a todas las convenciones y las declaraciones de voluntad unilaterales, puede provenir de un contratante o de un tercero.

**La Lesión**, es el perjuicio que se experimenta por la celebración de un contrato conmutativo, cuando por causa de un error de apreciación o bajo la [presión](http://www.monografias.com/trabajos11/presi/presi.shtml) de las circunstancias, se acepta cumplir una prestación de valor superior al de la que se recibe. La lesión solo vicia de nulidad ciertos contratos (venta de un inmueble, [Código Civil](http://www.monografias.com/trabajos13/civil/civil.shtml), Art.1674). Este artículo 1674 dice &[uml](http://www.monografias.com/trabajos5/insof/insof.shtml); Si el vendedor ha sido lesionado en más de las 7/12 partes en el precio de un inmueble, tiene derecho a pedir la rescisión de la venta, aunque haya renunciado expresamente a esa facultad en el contrato, o declarado que hacia donación de la diferencia de precio

***1.7.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL CONTRATO DE COMPRA- VENTA.***

* **ELEMENTOS PERSONALES:**
* **COMPRADOR**: Es la persona física o jurídica que se compromete a pagar una cosa a [cambio](http://www.monografias.com/trabajos2/mercambiario/mercambiario.shtml) de un precio cierto expresado en dinero o símbolo que lo represente. Este contrato en el orden general, determina en el Art.1650 c.c., la primera obligación del comprador, al decir: "La obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenido en la venta". Este compromiso aunque parece único, es complejo por lo cual propio para un examen más detallado.
* **VENDEDOR**: Es la persona física o jurídica que se compromete a entregar la cosa, igual que en el caso anterior tiene que tener capacidad jurídica. Las obligaciones se reducen a la entrega y garantía contra los vicios ocultos de la operación. Así lo confirma el Art.1603 c.c.: "Existen dos obligaciones principales: la de entregar, y la de garantizar la cosa que se vende". El vendedor tiene el deber y la obligación, al concluir la venta, de hacer entrega de los [bienes](http://www.monografias.com/trabajos16/configuraciones-productivas/configuraciones-productivas.shtml) o de los [derechos](http://www.monografias.com/Derecho/index.shtml) definitivos que existen sobre estos.

No debe confundirse la puesta en posesión de parte del vendedor al comprador, con la transmisión de los derechos de esta. De ahí que la posesión puede ser previa a la finalización de la venta definitiva, o posterior. En todo caso, el retraso de la entrega, no disminuye las obligaciones contraídas, tan solo prolonga la adquisición física de los bienes, pero no altera el derecho del vendedor, quien puede reclamar sus derechos.

* **ELEMENTOS REALES:**
* **LA COSA:** objeto material, en oposición a los derechos creados sobre él y a las [prestaciones](http://www.monografias.com/trabajos15/cumplimiento-defectuoso/cumplimiento-defectuoso.shtml#INCUMPL) personales. Son bienes o derechos que estén dentro del comercio.
* **EL PRECIO:** significa valor pecuniario en que se estima algo, valor que se pide por una cosa o [servicio](http://www.monografias.com/trabajos14/verific-servicios/verific-servicios.shtml). No es preciso que esté establecido en el momento de perfeccionar el contrato, ya que puede ser establecido posteriormente sin necesidad de realizar un nuevo contrato.
* **FORMALES:** regularmente los contratos de compraventa no se otorgan por escrito, ya que la ley no requiere tal formalidad; sin embargo, en la práctica es habitual que el consentimiento se plasme en un documento privado que sirva de prueba. Hay excepciones en diferentes ordenamientos jurídicos, por ejemplo para el caso de bienes inmuebles, o ciertos otros contratos que se obligan a realizar por escrito, expresa o tácitamente.
* **DE VALIDEZ:** la capacidad, en donde el principio general dice que toda persona capaz de disponer de sus bienes puede vender y toda persona capaz de obligarse puede comprar; y el consentimiento, que se refiere a que haya un acuerdo de las partes que recaiga sobre el precio y la cosa.

***1.8.- OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.***

* **Obligaciones del vendedor:**
* \*Transmitir la propiedad o título de derecho.
* \*Conservar el bien objeto de la compra-venta hasta su entrega.
* \*Entregar el Objeto o Artículo.
* \*Garantizar al adquiriente una posesión útil.
* \*Garantizar al comprador una posesión pacífica.
* Responder a la evicción.
* Responder de los vicios y defectos ocultos que tenga la el bien.
* **Obligaciones del comprador:**
* \*Pagar el precio.
* \*Pagar intereses en caso de demora o de compraventa con precio aplazado.
* \*Recibir la cosa comprada.
* \*Pagar el 30% de la compra-venta.
* Recibir en buen estado y no quedar moroso

***1.9.- GARANTIAS DEL VENDEDOR NO PAGADO.***

El vendedor cuenta con varios [medios](http://www.monografias.com/trabajos14/medios-comunicacion/medios-comunicacion.shtml) para obtener el cobro de su [crédito](http://www.monografias.com/trabajos15/financiamiento/financiamiento.shtml). Este puede limitarse: **A)** Al cobro del crédito directamente, convirtiendo la [acción](http://www.monografias.com/trabajos35/categoria-accion/categoria-accion.shtml) mobiliaria exclusivamente; **B)** Pero el vendedor también puede inscribir un privilegio inmobiliario, ya que cuenta con el mobiliario que no amerita inscripción, según el Art. 2102 c.c. que dice: "Los [créditos](http://www.monografias.com/trabajos15/financiamiento/financiamiento.shtml) privilegiados sobre ciertos muebles son: **1ro**. Los alquileres y arrendamientos de los inmuebles sobre los frutos de la cosecha del año, y sobre el precio de todo el ajuar de la casa alquilada o del predio rústico, y por todo lo que sirve a la explotación del mismo; a saber, para todo lo que está vencido o por vencer, si el [arrendamiento](http://www.monografias.com/trabajos54/arrendamiento-urbano/arrendamiento-urbano.shtml) fuese autentico, o si fuese por contrato privado teniendo una fecha cierta; y en cualquiera de los dos casos, los demás acreedores tienen derecho para alquilar nuevamente la casa o el predio rústico por lo que quede del arrendamiento y cobrando por sí los alquileres, siempre con la obligación de pagar al propietario todo lo que se le quede a deber; y faltando arrendamiento autentico o cuando se haga por contrato privado y no tenga fecha cierta, por un año que se contará desde la conclusión del corriente. *El propietario puede embargar los muebles que tenga es su casa o su predio rústico, cuando hayan sido estos cambiados de sitio sin su consentimiento, conservando sobre ellos su privilegio, si hubiere hecho la reivindicación: a saber, cuando se trata de un mobiliario o ajuar de un predio rústico, en el plazo de 40 días, y en el de 15 tratándose del ajuar de una casa habitación;*

**2do**.El crédito sobre la prenda que tiene en su [poder](http://www.monografias.com/trabajos35/el-poder/el-poder.shtml) el acreedor;

**3ro**.Los [gastos](http://www.monografias.com/trabajos10/rega/rega.shtml#ga) causados por la conservación de la cosa;

**4to.**El precio de los efectos mobiliarios no pagados, si estuvieren aun en poder del deudor, bien sea que haya comprado a plazo o sin él.

Habiéndose hecho la venta sin plazo, puede también el vendedor reivindicar estos efectos, mientras estén en poder del comprador, e impedir su reventa, con tal que la reivindicación se haga dentro de los 8 días siguientes a la entrega, y encontrándose los efectos en el mismo estado en que se hizo aquella. El privilegio del mismo estado en que se hizo aquella. El privilegio del vendedor no se ejerce, sin embargo, sino con posterioridad al del propietario de la casa o del predio rústico, a no ser que se demostrase que el dueño tenía [conocimiento](http://www.monografias.com/trabajos/epistemologia2/epistemologia2.shtml) de que los muebles y demás objetos que había en su casa o en el predio, no pertenecían al inquilino. No se hace ninguna variación en las leyes y usos del comercio sobre la reivindicación;

**5to**.El importe de los suministros hechos por un fondista sobre los efectos del viajero que han sido transportados a su hospedería;

**6to**.Los gastos de acarreo y accesorios sobre la cosa acarreada;

**7mo.** Los créditos resultantes de abusos y prevaricación cometidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus [funciones](http://www.monografias.com/trabajos7/mafu/mafu.shtml), sobre los fondos de sus fianzas, y sobre los intereses de los mismos fondos que puedan deberse". Pero el privilegio inmobiliario es una garantía en los términos del Art.2103 c.c., al disponer: "Los acreedores privilegiados sobre los inmuebles son: **1ro**, El vendedor sobre el inmueble vendido para el pago del precio. Si hubiere muchas ventas sucesivas, cuyo precio se deba en todo o en parte, es preferido el primer vendedor al segundo, éste al tercero, y así sucesivamente;

**2do**, Los que han suministrado [el dinero](http://www.monografias.com/trabajos16/marx-y-dinero/marx-y-dinero.shtml) para la adquisición de un inmueble, con tal que conste auténticamente por el acta de préstamo, que la suma se destinaba a este empleo; y por el finiquito del vendedor, que este pago se hizo con el dinero tomado a préstamo;

**3ro**, Los coherederos, sobre los inmuebles de la sucesión, para la garantía de las particiones hechas entre los mismos y de los saldos o devolución de lotes;

**4to**, Los arquitectos, contratistas, [alba](http://www.monografias.com/trabajos29/alca-alba/alca-alba.shtml)ñiles y demás artesanos empleados en la edificación, reconstrucción o reparación de edificios canales y cualquiera otra clase de obras, con tal que se haya extendido acta previamente por un perito nombrado de oficio por el Tribunal de Primera Instancia a que correspondan los edificios por su situación, con objeto de hacer constar [el estado](http://www.monografias.com/trabajos12/elorigest/elorigest.shtml) de los lugares relativamente a las obras que el propietario declarase tener intención de hacer, y que las obras hayan sido a los seis meses a lo más de su conclusión, recibidas por un perito igualmente nombrado de oficio.

**5to**, Los que han prestado el dinero para pagar o reembolsar a los trabajadores, tienen el mismo privilegio si el empleo de aquél constase auténticamente, por el acta de préstamo y por el recibo de aquellos en la forma arriba expresada, respecto de los que prestaron el dinero para la adquisición de un inmueble". En este caso cuenta con el derecho a la reivindicación de la propiedad, aun cuando esta fuese embargada. Pues el privilegio está por encima de la hipoteca.

Por otra parte, el vendedor puede proceder a utilizar acciones de naturaleza litigiosa, como es demandar: **C)** La resolución judicial de la venta en los términos del Art. 1654 c.c. al decir: "Si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la rescisión de la venta". Después de extinguido el privilegio con que se favorece al vendedor por el Art.2103, no podrá ejercerse la acción a que se refiere el presente artículo en perjuicio de terceros que hayan adquirido, sobre un inmueble, derechos procedentes del comprador, y que se hayan conformado a las leyes". Tal es el caso en ausencia de pago, o cumplimiento del comprador, deberá respetar derechos de los terceros que cumplan debidamente, con los preceptos ley.

**D)** Como también el derecho de retención, si el comprador se ha comprometido a un pago no satisfecho, los artículos 1612 y 1613 c.c. determinan el ámbito de este derecho: "Art.1612: No está obligado el vendedor a entregar la cosa, si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido aquél un plazo para el pago". Art.1613: "No se le obligará tampoco a hacer la entrega, aunque haya concedido un plazo para el pago, si después de la venta [quiebra](http://www.monografias.com/trabajos38/la-quiebra/la-quiebra.shtml) el comprador o está en estado de insolvencia, de modo que el vendedor esté en peligro inminente de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza para pagar al término convenido". En esos casos el vendedor puede retener los bienes, si existe una declaración de moratoria judicial, suspensión de pago, declaratoria de quiebra o bancarrota.

***1.10.- CONCEPTO Y EFECTOS DE LA PROMESA DE VENTA.***

El contrato de venta bien puede resultar de un acuerdo que permita la transferencia de la cosa objeto del contrato de forma inmediata, o la misma puede ser propuesta para un tiempo posterior. En este caso, la venta como contrato, no se desnaturaliza, sino que bien puede ser clasificada como una modalidad de esta, o resultar en una promesa, o convenio de vender, bajo ciertas circunstancias. La ley ampara esta forma de convenios, al considerarlos que una vez convenida una promesa de venta, se considerará como si fuese un contrato de venta, tal como dispone la ley. En ese sentido el Art.1589 del c.c. Pero la promesa presenta dos formas o variantes: A) La promesa sinalagmática de venta y B) La promesa unilateral.

**La Promesa Sinalagmática de Venta**: Cuando se realiza una promesa de venta, nos remontamos a los términos del Art.1589 que dispone: "La Promesa de venta vale venta, habiendo con sentido mutuamente las dos partes, respecto a la cosa y el precio". En ese contexto legal, la ley se refiere a lo denominado por la doctrina como la promesa sinalagmática de venta. La promesa implica que las partes han ofrecido su consentimiento, sobre la posibilidad de comprar y vender. En este caso el contrato se materializará a través del concierto de voluntades, el cual generalmente se establece por escrito, en cuanto a la forma de comprobar este contrato previo. Además de poder demandar la ejecución de la promesa en caso de violación, la que puede ser demandada, por medio de Astreintes.

**Una Promesa determinada:** El acuerdo previsto en un contrato de venta, donde ambas partes han llegado a determinar el precio y la entrega, en el plazo indicado, por ejemplo seis meses, convierte a la promesa en una verdadera venta.

**Una Promesa incompleta:** El convenio sobre la promesa, puede ser objeto de un compromiso de venta, donde las partes tan solo fijen el plazo en que obligará a vender la cosa, o sea en 18 meses y al precio que lo fije el [mercado](http://www.monografias.com/trabajos13/mercado/mercado.shtml) retrasa uno de los elementos fundamentales del contrato: El precio. De forma diferente, aunque parecida, puede establecer que se obliga a la venta y se realizará, a un precio fijo que se pagará al final del contrato. En ambos casos la venta se retrasará hasta la llegada del término. Aunque en el último caso, el precio del objeto fue definido.

Por lo tanto, si durante ese plazo, el vendedor procede a violar el contrato, **vendiendo a otro la cosa de otro**, este incurre en una [responsabilidad contractual](http://www.monografias.com/trabajos28/responsabilidad-contractual-extracontractual/responsabilidad-contractual-extracontractual.shtml), frente al que sostiene el acuerdo de la promesa, conforme a previsto en los artículos 1146 y sigtes. Del código civil. Pues la venta no se había manifestado, sino el compromiso de vender.

**La Promesa Unilateral**: Es el compromiso que asume el vendedor de un bien de transmitir el mismo al beneficiario, dentro del plazo estipulado en el contrato, cuando este manifieste su deseo de adquirirlo. Este convenio en estas circunstancias, no resulta ser una promesa que pueda considerarse como una venta, en los términos estipulados en la promesa sinalagmática de venta. En esta situación, la obligación recae solo sobre el ofertante, pues el beneficiario no ha expresado su consentimiento. No obliga o compromete al beneficiario a la compra del bien, sino en el caso de que este se decida a vender, lo haría a favor de una parte determinada, no debe confundirse en este caso con la promesa sinalagmática de venta, donde ambas partes determinan no solo la cosa que será objeto de la venta, sino también el precio. Por lo tanto para que se considere venta, debe existir una manifestación posterior del beneficiario, para que exista un acuerdo contractual determinado.

**Las Cláusulas de preferencias:** En cambio la cláusula de preferencia, se refiere al compromiso de que realiza el ofertante en favor del beneficiario de la promesa, por establecer en una de sus cláusulas, el derecho de ser preferido, cuando se produzca el contrato de venta, antes de cualquier otro comprador.

***1.11.- RECISION Y TÉRMINO DEL CONTRATO.***

La recisión, consiste en la conducción a la extinción retroactiva del contrato; al igual, en este caso que la nulidad. Existe la presunción de que en el momento de su formación, era válido. Según el Art. 1658. C.C.D. Dice: "Además de las causas de nulidad o rescisión que se han explicado en este título, y de las que son comunes a todos los contratos, puede rescindirse el de venta por retracto, y por lesión en el precio".

Mientras que el Término del contrato, es un acontecimiento futuro o plazo que es cierto, en el sentido de que su realización es inevitable. Este puede ser: **Término Suspensivo**. Que es el plazo concedido a un deudor para pagar su deuda. Y el **Término Extintivo**. Este pone fin a la obligación de prestaciones continuas

***1.12.- ANEXAR UN EJEMPLAR DEL CONTRATO REALIZADO POR LOS PARTICIPANTES.***

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE SOLAR**

**E N T R E:**

De una parte, **PENÉLOPE SANCHEZ RODRIGUEZ,** dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de [Identidad](http://www.monografias.com/trabajos14/cambcult/cambcult.shtml) y Electoral No. 031-9999999-3, domiciliada y residente en la ciudad de New York, [Estados Unidos](http://www.monografias.com/trabajos7/esun/esun.shtml) de [América](http://www.monografias.com/trabajos15/bloques-economicos-america/bloques-economicos-america.shtml) y accidentalmente en el sector Los Jazmines de esta Ciudad de Santiago de los Caballeros; quien en lo que sigue del presente acto se denominará: **LA VENDEDORA** o por su propio nombre;------------------------------------------

De la otra parte, **JHAMNI PAULA CORDERO,** dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-5555555-3, domiciliada y residente en el sector de Los Jazmines de esta Ciudad de Santiago de los Caballeros; quien en lo que sigue del presente acto se denominará **LA COMPRADORA** o por su propio nombre: ---------------------------------

Todos capaces de manera libre y voluntaria han convenido y pactado lo siguiente:

**CLAUSULA PRIMERA: LA VENDEDORA** por medio del presente acto, OTORGA, con todas las garantías ordinarias de derecho y bajo las condiciones que se estipulan más a delante, en favor de **LA COMPRADORA** quien acepta, formal e irrevocable ACTO DE COMPRA-VENTA, respecto del inmueble que se describe a continuación:------------------------

**"Dentro de la Parcela No. 10-Ref., del Distrito Catastral No. 9 del Municipio y Provincia de Santiago, Sitio de Pontezuela, una porción que mide 510 (quinientos diez) METROS CUADRADOS, LIMITADO: Al Norte, Calle 8; Al Sur, Solar No. 16; Al Este, Solar No. 12; y Al Oeste, Solar No. 10.¨**

**CLAUSULA SEGUNDA:** El precio fijado para la COMPRA-VENTA del inmueble descrito precedentemente, es de CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$127,500.00). Suma ésta que será pagada a la firma del presente contrato, por lo cual mediante el mismo, **LA VENDEDORA** le otorga a **LA COMPRADORA** carta de pago, descargo y finiquito legal por la mencionada suma.---------

**CLAUSULA TERCERA: LA VENDEDORA** justifica su [derecho de propiedad](http://www.monografias.com/trabajos28/derechos-propiedad-poder-mercado/derechos-propiedad-poder-mercado.shtml) sobre el inmueble descrito precedentemente, mediante [la Carta](http://www.monografias.com/trabajos14/comer/comer.shtml) Constancia del Certificado de Título Original, Duplicado del Dueño No. 98 ( Anotación No. 20 ) , expedido a su favor en fecha 16 del mes enero del año 1986 por el registrador de Títulos del Departamento de Santiago.-

**CLAUSULA CUARTA:** Para los fines y consecuencias legales del presente acto, las partes hacen elección de domicilio, donde tengan sus domicilios conocidos.-------------------------------

REDACTADO DE BUENA FE, LEIDO, APROBADO Y FIRMADO en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, República Dominicana, Ventidos (22) días del mes de Febrero del año dos mil doce (2012).------------------------------

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PENÉLOPE SANCHEZ RODRIGUEZ JHAMNI PAULA CORDERO**

LA VENDEDORA. LA COMPRADORA.

Yo, Lic. **YUNIOR ANDRÉS CASTILLO**, Notario Público número 8535 para el Municipio de Santiago; CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que aparecen en el documento que antecede fueron puestas en mi presencia por las señoras: **PENÉLOPE SANCHEZ RODRIGUEZ Y JHAMNI PAULA CORDERO**, de calidades que constan en el documento que antecede y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos, tanto públicos como privados. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, a los Ventidos (22) días del mes de Febrero del año dos mil doce (2014).------------------------------------------------------

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LIC. YUNIOR ANDRÉS CASTILLO**

**Notario Público No. 9666**

**Conclusión**

Después de un examen exhaustivo de los contratos se llega a la conclusión de que resulta de gran importancia para los estudiosos de las [Ciencias Jurídicas](http://www.monografias.com/trabajos35/glosario-juridico/glosario-juridico.shtml) el conocer de manera completa y profunda todo lo relativo a los contratos de Compra-Venta, ya que, este posee una gran importancia entre los contratos de su clase, porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

Es por tanto, que ellos constituyen la base de toda una gama de actuaciones jurídicas que se presenta en la práctica y en el que hacer jurídico del abogado, porque los tribunales civiles están repletos de decisiones fundamentadas ya en el cumplimiento de contrato, ejecución de contratos, violación de contratos, nulidades de actos de ventas, radiaciones de hipotecas.

El abogado que desconoce las [fuentes](http://www.monografias.com/trabajos10/formulac/formulac.shtml#FUNC), las características, sobre de la capacidad de las partes contratantes, del objeto y [materia](http://www.monografias.com/trabajos10/lamateri/lamateri.shtml) de los contratos de Compra-Venta, de la causa los efectos, y las formas de extinción de las obligaciones tendría una gran laguna para el ejercicio de la profesión por ante los tribunales civiles.

Finalmente, queda la satisfacción de haber con un trabajo conciso y claro que nos arrojó [luz](http://www.monografias.com/trabajos5/natlu/natlu.shtml) sobre la base teórica y se aclararon varios aspectos prácticos relacionado con dicho tema.

**Bibliografía**

* *Acosta, Juan Pablo*. **"Código Civil de**[**la República**](http://www.monografias.com/trabajos910/la-republica-platon/la-republica-platon.shtml)**Dominicana**", *Decima quinta*[*Edición*](http://www.monografias.com/trabajos901/nuevas-tecnologias-edicion-montaje/nuevas-tecnologias-edicion-montaje.shtml)*, Editora DALIS, Moca, República Dominicana. 2010.*
* *Mazeud, Henry, León y Jean.* "**Lecciones de**[**Derecho Civil**](http://www.monografias.com/trabajos10/evco/evco.shtml)**, Parte 3**[**Volumen**](http://www.monografias.com/trabajos5/volfi/volfi.shtml)**III".** *Ediciones Jurídicas*[*Europa*](http://www.monografias.com/trabajos10/geogeur/geogeur.shtml)*- América, Buenos Aires, Argentina. 1974.*
* *Josserand, Louis.* "**Derecho Civil**, **Tomo 3 Volumen 2**", *Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y cía. Editores Buenos Aires, Argentina. 1976.*
* *Capitant, Henri.* **"Vocabulario Jurídico**", *Ediciones Depalma,*[*Buenos Aires*](http://www.monografias.com/trabajos5/cron/cron.shtml)*, Argentina. 1977.*
* *Petit, Eugene. "***Tratado Elemental De Derecho Romano**". *Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires, Argentina. 2005.*
* *Espasa-Calpe.* "**Vocabulario Jurídico".** *8ta. Edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, Argentina, 2005.*

Leer más: <http://www.monografias.com/trabajos101/tipos-contrato-compraventa/tipos-contrato-compraventa.shtml#ixzz337uPQtes>