

GUIA DE CONTRATOS

CONTRATOS

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos.

ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS

Los contratos tienen elementos de dos clases: esenciales y de validez. Los primeros afectan a su existencia, y los últimos a su eficacia. Es decir, si falta alguno de los elementos esenciales el contrato será inexistente. Por el contrario, la ausencia de los elementos de validez, tan solo puede generar la nulidad del contrato, pero éste será existente.

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Contratos Unilaterales Y Bilaterales

Esta visión surge de los efectos que producen los contratos, pues éstos serán unilaterales si generan derechos para una de las partes y obligaciones para la otra. Tal suceda con la donación y, en ciertos casos, con la promesa de los contratos. En cambio, si los derechos y las obligaciones son recíprocos porque se producen para las dos partes, el contrato será bilateral.

Contratos Gratuitos Y Onerosos

Se considera que el contrato es gratuito cuando los provechos son para una de las partes y los gravámenes para la otra. Como ejemplos de esta clase de contratos, pueden señalarse a la donación, al comodato, al mutuo simple, el mandato cuando así se pacta. Por el contrario si los provechos y los gravámenes que surgen del contrato corresponden a ambas partes, entonces aquel será oneroso tal como sucede con la compraventa, la permuta, el mutuo con interés, el arrendamiento, etc.

Contratos Conmutativos Y Aleatorios

Ésta es una sub. Clasificación de los contratos onerosos. Es conmutativo el contrato cuando, desde que se celebra los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos por las partes, puesto que las prestaciones que las mismas deben darse, se encuentran precisas y determinadas desde entonces. Si los provechos y los gravámenes, no son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato porque las prestaciones no están determinadas con exactitud, aquel se considera aleatorio. Como ejemplo de los contratos aleatorios, encontramos al juego, la apuesta, la renta vitalicia, la compra de esperanza y la compra de cosa futura

Contratos Reales Y Consensuales

Es real el contrato que requiere para su perfeccionamiento la entrega de la cosa que es objeto del mismo. Es decir que mientras el bien no se entrega, el contrato no se constituye. Es consensual, en oposición a real, el contrato que se constituye por el sólo acuerdo de las partes sin requerir para ello la entrega de la cosa.

Contratos Formales Y Consensuales

El contrato es formal, cuando debe hacerse constar por escrito para que tenga validez. Es decir, el acuerdo de voluntades debe consignarse por escrito para cumplir con el requisito de validez, pues de lo contrario la nulidad relativa podrá afectar al contrato. En oposición a formal, el contrato es consensual, cuando pasa su validez no se requiere de ninguna formalidad, ya que el consentimiento puede expresarse eficazmente en forma verbal u oral.

Contratos Principales Y Accesorios

El contrato es principal, cuando existe por sí solo. Accesorio en cambio, es aquel que requiere de otro contrato u obligación para subsistir

Contratos Instantáneos Y De Tracto Sucesivo

Atendiendo al tiempo en que se cumplen los contratos, se clasifican en instantáneos y de tracto sucesivos. Los primeros se caracterizan, porque su cumplimiento se realiza en el mismo momento en que se celebra. Cuando el cumplimiento se realiza con posterioridad a la fecha de celebración del contrato, y en ocasiones mediante prestaciones periódicas, el contrato es de tracto sucesivo.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Concepto: Contrato por virtud del cual una parte denominada vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho a otra parte, denominada comprador, quien se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero. Hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de un bien o de un derecho, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

Elementos del contrato de compraventa.

Personales: Vendedor y comprador. Se necesita la capacidad general para contratar. Reales: La cosa: Cualquier bien en el comercio, determinado por la especie o por el género.

Precio: Consiste en la suma de dinero que el comprador se obliga a pagar al vendedor. El lugar, tiempo y forma de la entrega de la cosa y el pago del precio.

Formales: El contrato de compraventa requiere para su validez la forma escrita. Si se trata de bienes inmuebles la venta debe otorgarse en escritura pública.

Naturaleza jurídica: El contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo y excepcionalmente aleatorio, consensual o formal, traslativo de dominio, pudiendo ser instantáneo o de tracto sucesivo.

Obligaciones del vendedor:

- Entregar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio.
- A entregar al comprador el bien vendido.

- A garantizar las calidades del bien.
- A responder de la evicción.

Obligaciones del comprador

- Debe cumplir con todo lo que se haya obligado y especialmente a pagar el precio del bien en el lugar, tiempo y forma convenidos.

CONTRATO DE PERMUTA

Concepto: Contrato por medio del cual cada una de las partes, denominadas permutantes, transfiere la propiedad de una cosa a cambio de que su contraparte le transfiera a su vez la propiedad de otra. La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a darse un bien por otro.

Elementos del contrato de permuta.

Personales: Los permutantes, llamados también copermutantes. Solo se necesita la capacidad general para contratar.

Reales: Están constituidos por las cosas objeto de la permuta. Las cosas permutantes son todas aquellas que son vendibles. El lugar, tiempo y forma de entrega de las cosas.

Formales: Las reglas aplicables a la compraventa operan también en la permuta.

Naturaleza jurídica: La permuta es un contrato principal, traslativo de dominio, oneroso, bilateral, consensual o formal y conmutativo

Obligaciones de lo permutantes:

- Entregar al copermutante los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio.
- A entregar al copermutante el permutado.
- A garantizar las calidades del bien.
- A responder de la evicción.

CONTRATO DE DONACIÓN

Concepto: Contrato por medio del cual una parte denominada donante, transmite gratuitamente, la propiedad de parte de la totalidad de sus bienes presentes a otra denominada donatario, quien al aceptarla lo hace saber al donador.

La donación es un contrato, por virtud del cual una persona llamada donante, transfiere, en forma gratuita, una parte de sus bienes presentes, a otra llamada donataria quien acepta dicha liberalidad.

CONTRATO DE MUTUO

Concepto:

Contrato por el cual una parte denominada mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otros bienes fungibles a otra, denominada mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

Mutuo simple: El mutuante no cobra interés sobre el capital prestado.

Mutuo con interés: Es permitido estipular interés ya consista en dinero o en género.

El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otros bienes fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma

especie y calidad.

Elementos del contrato de mutuo.

Personales:

Mutuante y el mutuuario. Se necesita la capacidad para contratar, y en el caso del mutuante la capacidad para enajenar los bienes.

Reales:

El dinero o cosas fungibles.

El lugar, tiempo, forma y el plazo para la entrega de los bienes, y para devolverlos.

Formales:

No se exigen formalidades para el contrato de mutuo.

Naturaleza jurídica.

El contrato de mutuo es principal, bilateral, conmutativo, consensual, traslativo de dominio y de tracto sucesivo.

Obligaciones del mutuante.

- Entregar la cosa objeto del mutuo en el lugar y tiempo convenidos.
- Responder por los perjuicios que sufra el mutuuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conoció los defectos y no dio aviso a tiempo.
- Responder de la evicción. Obligaciones del mutuuario.
- Devolver el objeto del mutuo en el plazo, lugar y forma convenidos.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Concepto:

Contrato por medio del cual, una parte denominada arrendador, concede a otra, denominada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de

un precio cierto y determinado. En el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio.

Elementos del contrato de arrendamiento.

Personales:

Son el arrendador y el arrendatario.

Solo se necesita la capacidad general para contratar.

Reales:

La cosa y el Precio Cosa es todo bien susceptible de comercio. La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente. Plazo por el que se da la renta

Naturaleza Jurídica

El Contrato de Arrendamiento, es principal, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tracto sucesivo y generalmente formal.

Obligaciones del Arrendador

Entregar la finca en el estado de servir para el uso convenido Hacer las reparaciones necesarias Garantizar el uso pacifico de la cosa Responder de los vicios y/o defectos ocultos Responder por la evicción Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, si se autorizo o son útiles Preferir al Arrendatario a otros interesados para el caso de la Venta (Derecho de Tanto)

Obligaciones del Arrendatario

1. Obligación de pagar la renta.
2. Obligación de usar la cosa arrendada de acuerdo a los términos convenidos en el contrato.
3. Obligación de usar y gozar la cosa como un buen padre de familia.
4. Obligación de ejecutar en la cosa las llamadas mejoras o reparaciones locativas.
5. Restituir la cosa al término del contrato.

Extinción del Contrato de Arrendamiento:

- Haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley;
- Estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado;
- Convenio expreso;
- Nulidad;
- Rescisión;

- Confusión;
- Pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor;
- Expropiación del bien arrendado;
- Evicción del bien dado en arrendamiento.

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

Es un contrato en virtud por el cual, el arrendatario, ahora denominado subarrendador arrienda la cosa arrendada a un tercero, denominado Subarrendatario.

Elementos del Contrato de Subarrendamiento:

(Personales: El Arrendador, El Subarrendador (arrendatario) y el subarrendatario La capacidad para ser parte de este contrato, es la misma que la del arrendamiento.

(Reales: La cosa, el precio y el plazo El precio es normalmente superior al convenido en el arrendamiento

(Formales: Lo mismo para el Contrato de Arrendamiento Naturaleza Jurídica: El Contrato de Subarrendamiento, es accesorio, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tractosucesivo y generalmente formal.

Obligaciones de las partes:

Son las mismas que en el Contrato de Arrendamiento, ahora el arrendador deberá cumplir con el subarrendatario, pero la obligación del primer arrendatario subsistirá con el arrendador.

CONTRATO DE COMODATO

Concepto: Contrato por el cual una parte denominada comodante, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, a otra denominada comodatario, quien se obliga a restituirla individualmente. El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes concede gratuitamente el uso de un bien, y el otro contrae la obligación de restituirlo individualmente.

CONTRATO DE DEPÓSITO

Concepto: Contrato por medio del cual una parte denominada depositario se obliga a recibir una cosa, mueble o inmueble que otra, denominada depositante le confía, y a guardarla y restituirla cuando el depositante se lo pida.

El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir un bien que aquél le confía, y a guardarlo para restituirlo cuando lo pida el depositante.

CONTRATO DE SECUESTRO

Es el depósito de un bien litigioso, en poder de un tercero hasta que se decida a quien deba entregarse. Se rige por las mismas reglas establecidas para el depósito.

CONTRATO DE MANDATO

Concepto: Contrato por el cual una parte denominada mandatario se obliga a ejecutar por cuenta y nombre o solo por cuenta de otra, llamada mandante los actos jurídicos que esta le encarga. El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta y a nombre del mandante, o sólo por la primera, los actos jurídicos que éste le encarga

Elementos del mandato Personales: El mandante y el mandatario La capacidad requerida para el mandante es la que requeriría para realizar los actos personalmente. La capacidad del mandatario debe ser la necesaria para realizar los actos que le fueron encomendados en el mandato

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Concepto: Contrato en virtud por el cual, una parte denominada profesionista se obliga a prestar servicios que requieren preparación técnica, científica o artística y a veces título profesional, a otra denominada cliente, quien se obliga a pagar por ello, una retribución denominada honorarios.

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO Contrato en virtud del cual, una parte denominado empresario, se obliga a ejecutar o llevar a cabo bajo su dirección, y con materiales propios, una obra que le encargue a otra parte denominada dueño de la obra, la cual se obliga a pagar un precio por ella

CONTRATO DE TRANSPORTE

Concepto: El contrato por el cual una persona se obliga a transportar, bajo su inmediata dirección o la de sus dependientes, a personas o bienes y otra persona llamada pasajero o cargador utiliza el transporte para sí mismo o para trasladar bienes, a cambio del pago de una cantidad cierta y en dinero se regirá por las reglas de este capítulo. El contrato por el cual una persona se obliga a transportar, bajo su inmediata dirección o la de sus dependientes, a personas o bienes y otra persona llamada pasajero o cargador utiliza el transporte para sí mismo o para trasladar bienes, a cambio del pago de una cantidad cierta y en dinero se regirá por las reglas de este capítulo

CONTRATO DE HOSPEDAJE

Concepto: Contrato por virtud del cual una parte denominada hotelero, contrae frente a otra denominada huésped, la obligación de dar alojamiento, alimento y otros servicios, mediante un precio. El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y otros servicios que origine el hospedaje

CONTRATO DE ASOCIACIÓN

Concepto: Contrato por el cual dos o mas personas, ponen en común, con cierto carácter de permanencia, sus conocimientos y su actividad con cualquier objeto que no sea el de obtener ventajas pecuniarias. La asociación civil es un contrato por el

cual se reúnen de manera que no sea enteramente transitoria, dos o más personas, para realizar un fin común y que no tenga carácter preponderantemente económico.

CONTRATO DE SOCIEDAD

Concepto: Contrato en virtud del cual los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o esfuerzos para la realización de un fin común, con carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación mercantil. La sociedad civil se constituye mediante un contrato, por el cual los socios se obligan a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común de carácter preponderantemente económico, que no constituya una especulación comercial, mediante la aportación de sus bienes o industria, o de ambos, para dividir entre sí las ganancias y pérdidas

CONTRATO DE JUEGO Y APUESTA

Concepto del contrato de juego: Contrato por el cual las partes se prometen que una de ellas obtendrá una ganancia determinada, que depende de la mayor destreza o habilidad de los jugadores, de sus combinaciones o en mayor o menor escala del azar.

CONTRATO DE RENTA VITALICIA

Concepto. Contrato por el cual una persona queda obligada a pagar una pensión anual durante la vida de una más persona determinada, en recompensa de un capital cuyo dominio se le transfiere, desde luego con la carga de la pensión. La renta vitalicia es un contrato por el cual el pensionario, se obliga a pagar periódicamente al pensionista, una cantidad de dinero o bienes fungibles, durante la vida de esa o de otra u otras personas determinadas, a cambio de la entrega al pensionario, de una cantidad de dinero o de un bien estimado, cuyo dominio se le transfiere.

CONTRATO DE ARBITRAJE

Concepto: Contrato por el cual dos o varias personas se obligan a estar o pasar por la decisión que de sus contiendas dicte un tercero, ya con sujeción a las leyes, o ya con arreglo a su leal saber y entender. El arbitraje es el contrato por el cual las partes pueden someter a la decisión de uno o varios árbitros, las controversias surgidas o que puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica

CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Convención por la cual las partes terminan una controversia o previenen una futura. La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia o previenen una futura.

CONTRATO DE FIANZA

Concepto: Contrato por el cual una tercera persona distinta al acreedor y del deudor denominada fiador, se obliga al cumplimiento de una obligación principal en caso de que el deudor no lo haga con una prestación equivalente o inferior, en igual o

distinta especie. La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor si éste no lo hace. Siempre deberá constar por escrito.

CONTRATO DE PRENDA

Concepto: Contrato por el cual el deudor o un tercero por él, entrega al acreedor o a un tercero, de común acuerdo, una cosa mueble en seguridad del crédito, de tal modo que, vencido este, pueda hacerse efectivo con el monto de la venta de aquella.

CONTRATO DE HIPOTECA

Concepto: Contrato por el cual el deudor o un tercero, concede el acreedor el derecho a realizar el valor de un determinado bien, sin entregarle la posesión del mismo, para garantizar con su producto el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Suele llamarse “constituyente” de la hipoteca al deudor o al tercero que la establece. La hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.