

CUADERNO DE CONTRATOS PRIVADOS

Lic. Rolando Perlaza.

Contratos Traslativos de Dominio:

Son aquellos contratos en los que se transmite el derecho de propiedad o dominio de un bien o cosa, ya sea a cambio o no de un precio. Es decir que sale de la esfera de dominio de una persona pasa a la esfera de dominio de otra persona, dominio es la administración y posesión de un bien. Conjuntamente con el bien se traslada el derecho. El principal exponente de este tipo de contratos es la compraventa.

La Compraventa: Es el principal exponente de los contratos traslativos de dominio, porque es la manera usual y común de transmitir un bien corporal. Es muy usual y extendido a nivel social, y por ello tiene gran importancia, la actividad comercial se fundamenta en gran parte en el contrato de compraventa.

La compraventa es un contrato realizado entre dos o más personas mediante el cual el sujeto transmite la propiedad de un bien CORPORAL a otra persona o sujeto a cambio de un precio que debe ser en dinero, al menos en su mayor parte.

Característica de la compraventa que lo diferencia de otros.

1. Se refiere a la transmisión de bienes corporales muebles e inmuebles, y los incorpóreos que según el Código Civil son derechos que no pueden trasladarse por compraventa, sólo por cesión.
2. Otra característica principal es que media un precio y que debe ser en dinero. Por el precio es que nace a la vida el contrato de compraventa. La compraventa es de los contratos más antiguos, aunque no el más antiguo, que lo es el Trueque, que fue un medio de intercambio como forma de transmisión, o sea era un contrato para satisfacer necesidades básicas, y

generalmente no había ni siquiera una equivalencia de valor entre los bienes a intercambiar; luego como las sociedades fueron desarrollándose, ya el trueque no solucionaba los problemas de necesidad de intercambio de bienes y servicios, era más difícil encontrar quien necesitara los productos del otro y ese otro ocupara los del primero. Es por ello que nace una figura muy importante que es la del DINERO, que era una representación de valores común a todas las personas, osea un común denominador para las personas, aunque primeramente no fue la moneda sino bienes como sucedió como el cacao que era un bien que tenía un valor común a todos, luego se especializó más hasta la creación de la moneda, billetes, tarjetas de crédito, etc. En el momento que nace la moneda nace la compraventa como tal. **El trueque el antecedente más antiguo de la compraventa y ésta nace cuando se crea el dinero, que es el medio convencional de pago , representativo de un valor.**

Tipos de Compraventa a través de la historia:

1. **Compraventa real o manual:** Establece que el contrato de compraventa surge a la vida jurídica en el momento en que se entrega la cosa que se va a transmitir. Este tipo de compraventa se utilizó en la Roma primitiva.
2. **Compraventa Obligacional:** En esta se decía que el contrato de compraventa se perfeccionaba cuando había acuerdo de voluntades entre las partes, según cosa y precio, pero el efecto traslativo de dominio se daba hasta la entrega de la cosa. También conocida como **compraventa consensual con efectos obligacionales** (Marina Ramírez), este tipo de compraventas se desarrolló en la Roma Clásica, y hoy en día lo sigue el Derecho Español, Argentino, Chileno, y Panameño.

3. Compraventa Consensual (como tal): Surge con la Revolución Francesa (Derecho Francés), en él el contrato de compraventa, se da el efecto traslativo de dominio y el contrato desde que hay acuerdo entre cosa y precio; y ese es el sistema que sigue nuestro Ordenamiento Jurídico. No es necesario las solemnidades para la validez y eficacia del contrato, sólo para publicidad y efectos de terceros. Está contemplada en el artículo 1049 del Código Civil.

Características del Contrato de compraventa:

1. Es un contrato traslativo de dominio.
2. Es un contrato bilateral, porque ambas partes deben realizar prestaciones recíprocas.
3. Es un contrato oneroso, pues ambas partes desean tener un beneficio del contrato.
4. Es un contrato conmutativo, que son en los cuales los efectos y obligaciones están predeterminados y las partes los conocen. Los conmutativos son contrarios a los aleatorios. Los conmutativos son ciertos, los aleatorios son inciertos.
5. Es contrato de ejecución simultánea, que quiere decir que el efecto y la ejecución del mismo se realiza en un espacio temporal único, o sólo momento, y con una sola prestación. Contrario a los contratos de ejecución diferida, como comprar algo a pagos y los de ejecución sucesiva, como arrendamientos, que son de diferentes prestaciones individuales por ejemplo cada pago de un préstamo es autónomo pero la obligación estructuralmente es una, o el arrendamiento en que cada mes es una prestación. La compraventa puede ser diferida si las partes deciden que se haga así, por ejemplo a pagos, entonces se mantiene en el tiempo.

6. Es un CONTRATO PRINCIPAL, es independiente y no necesita de ningún otro contrato para perfeccionarse y surgir al derecho.
7. Es un CONTRATO NOMINADO TIPICO, que tiene una denominación común para todas las personas y típico pues está totalmente regulado por la Ley.

Elementos Personales del Contrato de Compraventa: Son los sujetos y las características que deben tener éstos.

Las partes deben tener capacidad jurídica, todos los sujetos tienen capacidad jurídica que es la capacidad de ser sujeto de efectos jurídicos y también la capacidad de actuar, es la capacidad de crear efectos jurídicos, ya no es solamente poder ser sujeto de efectos jurídicos sino también crearlas , extinguirlas, modificarlas.

Las partes deben disponer de parte de su patrimonio para poder actuar.

La Legitimación que en materia contractual, que es NO TENER UNA PROHIBICIÓN EXPRESA PARA REALIZAR DETERMINADO CONTRATO, ver el artículo 1068 del Código Civil, en general es que no pueden adquirir, comprar, los administradores del patrimonio de otra persona, los bienes de estas personas. Como sucede a los tutores, mandadores (salvo que se autorice) relacionado con el 1263, o curadores. También sucede con los representantes de las partes en procesos judiciales, por ejemplo que el abogado se adjudique un bien en un remate de un bien del que ha sido parte. Si no existe LEGITIMACIÓN entonces existirá nulidad absoluta.

Elementos reales del contrato de compraventa: Es el contenido real, que son la base del contrato como tal y que son la COSA y el PRECIO.

1. El Objeto:

Entendido como cosa física, en derecho la palabra **cosa** se refiere como vamos a hablar, de un bien mueble o inmueble, pero corporal, los derechos se transmiten por medio de cesión.

El objeto sobre el cual va a versar el contrato de compraventa es lo que se va a transmitir y debe tener las siguientes características:

- **Determinado o determinable:** Se refiere a que el bien debe de estar individualizado. Las partes deben saber lo que van a transmitir, sin embargo es posible que en algunos casos esté definido el género y no su especie. Por ejemplo: X vende a Y un vehículo Mazda con ciertas características, las cuales se indican su género. Otro ejemplo es si X tiene ganado vacuno, X le vende a Y una vaca, aunque no se sabe cuál; en este caso está determinado el género pero no su especie, el momento que se individualiza el bien ya será determinado, no todos los bienes se pueden mencionar en forma general, por ejemplo: "le vendo un carro".
- **Debe existir o tener posibilidad de existir:** El contrato de compraventa es conmutativo, las partes la conocen, así como los efectos y alcances de los mismos. Por lo tanto el bien que se va a transmitir o en su caso tener posibilidades de existir. Lo importante es que lo que se transmita a futuro debe tener existencia real. Ejemplo: venta de cosechas futuras, crías, por ejemplo vender el ternero de x vaca, no hay existencia real simultánea, pero sí que tenga posibilidades reales de existir.
- **La cosa debe estar dentro del comercio de los hombres.**
- **Que sea lícito:** porque hay ciertos bienes que la ley no permite que sean traspasados como sucede con los bienes demaniales, que por ley no pueden traspasarse como por ejemplo tierras del Estado, zonas marítimo-terrestres, etc. Que no se pueden vender. También bienes por su naturaleza, como el aire, la luna, etc, que no están dentro de la esfera de dominio de una persona.

2. El precio:

- **Debe de ser en dinero**, que puede ser en efectivo o en valores, como cheques, pagarés, certificados de depósito, el momento de pago será en el momento en que se haga efectivo el título, no en el caso de los cheques que se toma como dinero. Puede ser que se pague parte en dinero y parte en especie, en estos casos para que se considere compraventa es necesario que el dinero sea mucho mayor que el valor de la especie entregada junto con el dinero. Cuando el valor de la cosa en especie y el dinero, sea el mismo entonces se toma como compraventa y no como permuta, y será permuta si la el valor de la especie es mayor.
- **Determinado o Determinable 1056 CC:** aunque se admite que no esté establecido el precio al momento del perfeccionamiento, siempre y cuando se especifique el método de llegar al precio en una fecha establecida. Como por ejemplo el precio de plaza de un tv a tal fecha.
 - Según el precio en una fecha específica en cierto lugar.
 - Con referencia a otra cosa de su misma naturaleza.
 - El precio lo dé un tercero, desligado del contrato. 1057 CC. Si el tercero no brinda el precio la venta se tendrá por no hecha, las partes no podrán impugnar ese precio.
- **Debe ser cierto:** Es decir que realmente debe entregarse el dinero, es la certeza de existencia del precio y de la entrega. Podrá haber nulidad absoluta en vía civil si no se pagó. Podría llegar a ser una donación, una estafa, etc. Existe el caso en que sí hay un precio pero éste es ínfimo o desproporcionado con el mercado internacional, se le llama PRECIO IRRISORIO, en este caso se tiene por no hecho.
- **Precio injusto:** Es este caso el precio es real y se entrega pero es injusto, cuando la diferencia no sea abismal, en este caso se puede

plantear una FALTA DE CAUSA en el contrato, por haber un desequilibrio en las prestaciones, y por lo tanto una nulidad absoluta.

- **Vicio del Consentimiento:** Se trata de nulidad relativa, existe un error en el consentimiento, o sea la parte tuvo un error al momento manifestar el consentimiento en el contrato, en ese sentido pueden ser error en la cosa, o errores en el sujeto, el dolo de hacer caer en error a la otra parte , y la violencia moral o intimidación.

La nulidad absoluta es cuando falta algún elemento y la relativa es cuando están los elementos pero se encuentra alguno viciado. La nulidad relativa puede ser alegada por una de las partes dentro de los siguientes cuatro años desde la celebración del contrato.

El Código Civil en el art 1056, dice las características del precio.

Elementos formales del Contrato: Es la forma en que el contrato debe ser expresado para que nazca a la vida jurídica.

El contrato de compraventa se perfecciona por acuerdo de voluntades entre cosa y precio.

El contrato de compraventa no requiere nada más que ello, no necesita solemnidades para que nazca a la vida jurídica. Las solemnidades son meramente de publicidad ante terceros.

Perfeccionamiento del Contrato

Éste se perfecciona cuando hay acuerdo entre cosa y precio. Podría ser que los efectos jurídicos se suspendan por una condición suspensoria o cuando el consentimiento no es actual o no están reunidas en un mismo espacio físico, podríamos estar ante una promesa de venta o la contratación entre ausentes.

Promesa de Venta: Son contratos preparatorios que son acuerdos entre partes que tienen como fin preparar las condiciones para un contrato definitivo.

La opción de venta es un contrato preparatorio para un contrato de compraventa en el cual una parte promete venderle un bien a otra en un plazo determinado. El promitente estará obligado a mantener su oferta y el que se obliga es el promitente, y el otro sólo estudiará o pensará la oferta, y hasta que acepte se perfecciona el contrato de compraventa; también se le llama PROMESA UNILATERAL ACEPTADA. Debe haber capacidad jurídica, de actuar y legitimación para poder realizarse.

Promesa Recíproca de Compraventa: Una persona promete vender y otra promete comprar, ambas de manera recíproca; la diferencia es que ésta es bilateral. Aquí los 2 estudiarán las ofertas y ambos se obligan. El vendedor puede obligar al comprador a comprar en cualquier momento del plazo.

En el momento que hay aceptación pura y simple del optante entonces fenece la promesa y se perfecciona la compraventa.

Si en una promesa se incumple, se desprenden obligaciones personales y no reales, o sea no se puede perseguir el bien si no al incumplidor.

El Código Civil no prevé la figura de la opción de compra unilateral, aunque sí podría existir porque existe en doctrina, y puede existir por analogía.

Ver 1053, 1054 y 1055 CC.

30 de mayo de 2008

Plazo de las Promesas

Es un plazo preparatorio, por lo tal, en materia contractual el acuerdo de partes prima sobre todo, excepto si va en contra del Ordenamiento Jurídico, por eso se rigen por lo que establecen las partes y luego por la ley que se aplicará de manera supletoria. En cuanto al plazo se regirá por el acuerdo de partes, y si esa

opción no se ejerce en el plazo entonces se extingue la promesa, sin mayor responsabilidad entre las partes, pero si se ejerce la opción entonces el contrato definitivo de compraventa se perfecciona y el de opción se extingue.

El Código Civil en el artículo 1055 dice: ... Está mal redactado por lo que produce confusiones; hay 3 teorías:

1. una que dice que ese plazo de un mes es aplicable a las promesas sin plazo, y se aplicará de manera supletoria, esa se puede encontrar de Baudrit.
2. Ahora bien la otra teoría es la de Marina Ramírez que dice que se aplicará cuando sean promesas bajo condición suspensiva, la eficacia se sujeta a un hecho futuro e incierto, o sea cuando pase el hecho (por ejemplo que el dólar llegue a 600 colones) entonces Marina dice que el mes es un mes desde que se dio el hecho suspensivo, no importa el plazo que se haya dado para que se diera el hecho suspensivo.
3. Una tercera teoría es que el plazo de caducidad para accionar judicialmente será de un mes desde el incumplimiento de promesa. Ahora bien el 868 CC dice que las compraventas tendrán un plazo de prescripción de 10 años entonces caeríamos según esta tercera posición en que las compraventas sin promesa previa tendrán 10 años para prescribir para ir a la vía judicial, y si es compraventa con promesa previa, habrá un mes para que caduque el derecho de ir a la vía judicial, ello no lleva a una desproporción, entonces Diego Baudrit dice que es correcto el plazo de un mes en las promesas que son sin plazo.

Arras: Es el dinero o el momento que se entrega al momento de perfeccionarse la promesa; doctrinariamente hay 2 tipos:

1. **Arras confirmatorias:** se dan en señal de la seriedad de trato, que será simbólico, o sea no alcanzará un porcentaje alto del precio final, se llama popularmente enganche; y si se llega a aceptar la promesa entonces

pasan las arras a ser parte del precio. Y si no se acepta serán reintegradas.

2. **Arras Penales:** No se entienden dadas como parte del precio, no son señal de trato y se consideran un pago por tener el bien mueble o inmueble inmovilizado durante el plazo pactado, muchos hablan de especie de indemnización por no movilizar el bien durante el plazo.

Lo anterior es doctrina; pero por Ley el artículo 1058, dice que las arras son una mezcla de ambas, pues expresamente se puede decir que se pierden o sea que son penales pero si no se dice entonces serán confirmatorias, o sea que deberá reintegrarlas si no se perfecciona la compraventa. Las partes en en una opción deberán llamarse promitente y optante para no confundirlo con una compraventa; se debe señalar como arras no abono, porque un abono es a algo que se debe y hay que distinguirlo. No es usual decir arras en plazos, o por montos muy altos que podrían confundirlas con abonos a un precio total de una compraventa. Pues no importa que el título diga PROMESA se rige por lo que diga el documento. La jurisprudencia a dicho que cuando haya dudas se tomará como compraventa y no como promesa.

Contratación entre ausentes:

Existen 4 teorías:

1. **Teoría de la declaración o emisión:** indicaba que el contrato entre ausentes se perfeccionaba en el momento en que el aceptante acepta o declara su aceptación. El problema era que esa declaración podría ser subjetiva o al interno de la persona, y no dice que debe pasar por medios externos.
2. **Teoría de la expedición:** Se refiere a que el contrato se perfecciona en el momento en que se emite por medios externos y físicamente comprobables, la aceptación por parte del receptor de la oferta.

3. **Teoría de la recepción:** Ya no hace referencia al optante sino al oferente, y dice que el contrato se perfecciona cuando el oferente recibe la aceptación, no cuando la conoce, sino cuando la recibe.
4. **Teoría de la Cognición:** Dice que el contrato se perfecciona desde el momento en que el oferente conoce la aceptación, y volvemos a caer en la parte subjetiva.

Jurisprudencialmente se ha aplicado la teoría de la recepción por seguridad jurídica, aunque el código civil parece ser regido por la teoría de la aceptación, según el artículo 1009 CC.

Pero según 1013 CC, parece que es la teoría de la recepción. Según el 1014 CC vuelve a la teoría de aceptación.

El artículo el art 1012, plazos para aceptar la oferta, cuando el oferente no haya fijado un plazo.

Copiar

Obligaciones de las partes del contrato de compraventa:

Existen obligaciones principales, como pagar el precio por parte del comprador, y la obligación principal del vendedor es la entrega de la cosa.

Existen otras obligaciones:

Por parte del vendedor, entregar la cosa, y implica: modo tiempo y lugar.

- **Modo:** Es el cómo se debe entregar la cosa, se debe entregar la cosa tal y como se pactó, toda su totalidad y todos sus accesorios, que será todo lo adherido al bien, y que tenga una utilidad propia y vinculadas con el bien. Como ejemplo las tuberías de agua de una casa que son parte del bien. Si hablamos de cosas indeterminadas el artículo 770 aclara que el deudor no está obligado a dar la de mejor calidad ni el acreedor de recibir la de peor. Cuando la entrega es diferida los frutos que se produzcan desde el perfeccionamiento del contrato hasta la entrega de la cosa serán del vendedor. Y los producidos después de la fecha de entrega serán del

- comprador, según el artículo 1074. Res perit domino si alguna pérdida por causa de fuerza mayor o alguna otra causa 699, correrá por cuenta del propietario.
- **Tiempo:** El Código Civil, no hace referencia de cuando debe ser. Si no existe plazo establecido entre las partes, entonces la entrega deberá ser inmediata, salvo que por la naturaleza del objeto no sea posible.
 - **Lugar:** Prevalece el pacto entre las partes, pero en caso de omisión, el lugar de entrega será por ley supletoria, en el lugar en que se encontraba la cosa en el momento de perfeccionarse el contrato. Art 1070. Aunque la jurisprudencia ha dicho que con bienes como buques o aeronaves o vehículo que es difícil establecer donde estaba o es difícil ese lugar será en su lugar de anclaje o estacionamiento.

Casos en el que el deudor se puede negar a entregar la cosa:

- Cuando el comprador no le haya pagado el precio, cuando no haya sido pactado plazo. 1072 CC
- Cuando haya plazo para el pago y el mismo se encuentre en un estado de insolvencia. 1073 CC. Podrá entonces que el vendedor solicitará en vía judicial, la ejecución forzosa o la resolución del contrato.

Si el vendedor no entrega la cosa por caso fortuito o fuerza mayor, entonces será una eximente de la responsabilidad, igualmente si el bien se deteriora o extingue por caso de fuerza mayor, como en el caso de un camión que tenga que entregar 20 sacos de arroz y pasando por el puente arrastra el camión. El caso fortuito normalmente del hombre es impredecible e irresistible y la fuerza mayor generalmente es fuerza natural es imprevisible o previsible, pero irresistible.

Según el Código en el artículo 833 CC, en las relaciones sinalagmáticas, si la cosa perece la obligación de la contraparte se mantiene, lo que implica lo que el contrato de compraventa al ser sinalagmático, si perece la cosa, el vendedor no

tiene responsabilidad de entregar la cosa, y podrá incluso cobrar lo que se le debe. Por el "res perit domino" (las cosas perecen para su dueño 699 CC).

Si la entrega no se ha hecho por morosidad (culpa del deudor), evidentemente el vendedor si se hará responsable, no podrá eximirse de su responsabilidad, incluso si fuere por caso fortuito o fuerza mayor. Pero si hay culpa o negligencia o dolo del vendedor sí responderá.

Las cosas genéricas no perecen si son solamente sacos de arroz, pues tendrá que entregar sacos de arroz aunque se hayan perdido los que iba a entregar.

Los gastos de conservación serán indemnizados.

Obligación de conservación del bien o custodia: Esta obligación surge si la entrega es diferida, el vendedor debe conservar el bien como si fuere un buen padre de familia. Asume la función de depositario y será responsable de cualquier desperfecto o pérdida que tenga el bien.

La obligación de garantía:

Es la obligación del vendedor de mantener en la posesión pacífica del bien al comprador, y garantizar la utilidad de la cosa. 1034. CC.

Los contratos bilaterales y onerosos, producen la obligación de garantía del transmitente del derecho o el bien. En los contratos gratuitos no existe garantía.

Existe garantía de evicción y de vicios ocultos:

La de evicción es garantizar la posesión y uso, que ningún tercero perturbará la posesión de hecho y derecho, del bien. Eviccionar es quitar la posesión de un bien a otra persona. Ha habido discusión de si es renunciable pues no es parte esencial, los que dicen que no dicen que la garantía es parte esencial y no es renunciable pues es lo mínimo que es un elemento natural implícito, por cuestiones de interés público pues protege al vendedor de su ignorancia o ineptitud al momento de efectuar el contrato, que sería una cláusula nociva o leolina. Art 1023 inciso n.

Evicción Parcial y Total:

- ✓ **Evicción Total:** Se refiere a que pierde totalmente la posesión de la propiedad, cuando la evicción es total hay que hacer la diferencia de si el vendedor es de buena o de mala fe, o sea si fue sin conocer que un tercero tenía mejor derecho, esto para determinar la indemnización que debe entregar al comprador, ver artículos 1038 y 1039 del Código Civil. Lo anterior porque si es vendedor de buena fe entonces el comprador podrá cobrar
 - el valor del bien al tiempo de la evicción, y también tendrá derecho a
 - los costos y gastos sociales y
 - podrá cobrar los frutos que tuvo que devolver (todos los producidos después de notificada la demanda).

Si fue una venta de mala fe entonces podrá pedir,

- el valor al tiempo de la evicción, o lo que pago por la cosa, cuando realizó el contrato.
- Los costos y gastos legales al momento.
- Los frutos que tuvo que devolver
- Los perjuicios o los beneficios dejados de percibir. Ejemplo son las mejoras útiles o necesarias, más los beneficios que pude haber obtenido.

Importante es que el comprador tiene que ser de buena fe para poder ser indemnizado.

Entonces el propietario podrá accionar contra el vendedor ya de buena o mala fe.

La evicción es para recuperar el bien no el valor del bien. 327 CC

El comprador que siempre será de buena fe,

Art 328 se refiere a cuando un poseedor de buena fe ha sido despojado por nulidad absoluta, nulidad relativa (acción rescisión) o acción resolutoria.

NO SE REFIERE AL CASO DE LA EVICCIÓN. Realizada por un tercero. Ver resolución número 135 del Tribunal Segundo Civil, sección II, del las 9.35 del 9 de marzo de 2001. Tener cuidado, pues no se aplica para la evicción.

El poseedor de buena fe tiene derecho de retener la cosa 329 y no tendrá que pagar por los daños que haya sufrido la cosa.

El poseedor de mala debe restituir los todos los frutos y de los deterioros que haya sufrido la cosa.

- ✓ **Evicción Parcial:** El adquirente de buena fe puede:
 - Pedir indemnización por la parte despojada. O
 - Pedir la resolución del contrato. Pero la resolución sólo la podrá pedir cuando la porción despojada es de tanta relevancia que sin ella no hubiera realizado el contrato de compraventa. Mas daños y perjuicios. 1041 CC.

Ver 1042 sobre que también podrá cobrar.

LA GARANTÍA DE EVICCIÓN es una acción personal sólo contra el anterior adquirente o transmitente directo por lo que no a los anteriores, o sea no hay cadena de evicción

Garantía por vicios ocultos o saneamiento

Se refiere sanear los errores, y garantiza la UTILIDAD DELA COSA, no la posesión de la cosa, para que la misma cuente con las condiciones propias del bien y las previstas por el comprador previstas en el momento de perfeccionarse el contrato, por ejemplo un vehículo, que arranque, que funcione, etc (características naturales) o las pactadas como un bocho 69 de exhibición.

La doctrina dice que existen dos tipos de vicios:

1. **Los jurídicos:** son circunstancias externas que afectan el bien, no son perceptibles por los sentidos, como hipotecas, prendas, servidumbres. No están previstos en el Código Civil, por lo que hay que ir a la vía penal para alegarlo. Por ejemplo a través del Estelionato, es tornar letigioso un derecho.
2. **Los vicios materiales:** que son sobre la sustancia de la cosa, a la materia que sustancia, que son cualidades propias de la cosa. Cuando estos vicios son graves y afectan el contrato y dan lugar a una rescisión (nulidad relativa) o disminución del precio se les denomina VICIOS REDHIBITORIOS, que significa volver a tener o recuperar, poseer nuevamente. El comprador puede obligar al vendedor a tener nuevamente la cosa vendida.

Se necesitan 4 características para ser considerado vicio redhibitorio:

1. Ser desconocido para el comprador.
2. Debe ser oculto o encubierto, que no sea evidente con una inspección normal de la cosa. (según la persona que inspecciona)
3. Que afecte la utilidad de la cosa. Que sea nocivo a la utilidad de la cosa, no cualquier circunstancia.
4. Que el vicio ya estuviera o existiera al momento de perfeccionarse el contrato o al menos estuviera en germen.

Acciones Indemnizatorias.

El comprador podrá, luego de descubrir el vicio:

Ver artículo 1082 CC

1. No se podrá anular la venta, sólo cuando sean error en el consentimiento: estos serán el dolo, intimidación, etc. Entonces sí se podrá alegar la nulidad relativa. Pero habrá un plazo de 4 años para la prescripción. Pero la jurisprudencia ha dicho que en los casos que el error no sea de

consentimiento, podrá pedirse la resolución del contrato, sin ser tan rígido.

Aunque la doctrina dice otra cosa. Que se verá.

Acción Indeminizatoria.

Acción Redhibitoria,

Acción Resolutoria y

Acción Recisoria.

Acción Quanti Minoris.

Según la intensidad y característica del vicio se presenta una u otra acción

La redhibitoria, es la acción que tiene el comprador para exigir que le devuelvan el precio y gastos y él le devuelve el bien cuando tenga un vicio que sea intenso o grave.

La Acción Quanti Minoris, se ejerce cuando el vicio no sea muy grave, afecta la cosa pero la cosa si puede utilizarse; el comprador podrá pedir una compensación económica por ese vicio; también conocida como la acción estimatoria.

La Acción Recisoria: Según el artículo 1082 del CC, sólo el contrato se anula si existe un vicio del consentimiento, porque no siempre que exista un vicio oculto, habrá siempre un vicio en el consentimiento, pues son cosas diferentes. Entonces, si hay un vicio en la cosa hay que analizar si hay un vicio en el consentimiento; pero la doctrina ha dicho que también cuando haya un vicio oculto podrá pedir la ACCIÓN RESOLUTORIA., además de la acción recisoria, por la obligación de entregar la cosa como debiera. La resolución del contrato tiene un plazo de 10 años para vencerse la prescripción, si no hay nada en contrario.

El plazo para una nulidad relativa (Acción Recisoria) será de 4 años, y para la Resolutoria de 10 años, la Redhibitoria y la Quantis Minoris son de 1 año, pero no constan en nuestro O.J., solamente para casos de problemas de cabidas de inmuebles.

Y el único artículo que habla de esto es el 1082, y se ha aplicado por jurisprudencia el 692.

Problemas de cabida de inmuebles: cuando se vende un inmueble con un área distinta a la verdadera; existen 4 reglas:

1. Cuando se vende el inmueble por un precio alzado (global, no tanto por metro cuadrado), o sea esa finca en tanto; y cuando la diferencia sea igual o mayor al 10%, la parte afectada pedirá el aumento o disminución del precio proporcional, según sea el caso. (sería doctrinariamente una acción quantis minoris).
2. Venta a razón de tanto la medida: o sea por ejemplo 100 mts cuadrados a 1000 colones el metro cuadrado: entonces cualquier diferencia se debe compensar sea en aumento o disminución. (aunque no sea mayor al 10% como en el punto 1)
3. Si se vende indicando diferentes precios por partes o sectores. Por ejemplo, un sector con una edificación en tanto, esto que está sembrado en tanto, lo que es quebrado más barato, o la parte que tiene mejor vista. Entonces en este caso cualquier diferencia deberá compensarse según el valor de cada sector.
4. Diferencia grave: Cuando la diferencia es de tal relevancia que de haberlo sabido el comprador no hubieran realizado la compraventa. En este caso las partes pedirán la resolución del contrato, amparados al 692 C.C.

Las partes tendrán 1 año para ejercer la acción, desde que:

- La fecha que se pactó para medir el bien.

- A partir del perfeccionamiento del contrato.

Lo anterior está previsto en el artículo 1081 CC

Y en el 1075, al 1080, están las reglas por diferencia de cabido.

El comprador está obligado a pagar más por la venta podrá escoger entre revocar unilateralmente el contrato, o sea devolver la cosa, o desistir de la venta.

Los Tribunales son flexibles para los plazos previstos pues por ser vicios ocultos, entonces puede ser que al momento de comprar apenas el vicio esté en germen y es difícil poderlo detectar, entonces en algunos casos se toma el plazo para poder presentar la acción a partir desde que se conoce el vicio.

Ejemplo es el caso de las semillas, el vicio oculto se conocerá hasta que las plantas germinen, por ejemplo que compre semillas de girasoles de un color, y le dan de otras.

Otras obligaciones del vendedor:

- a. **Gastos de entrega y formalización:** El vendedor está en obligación en cubrir los gastos de entrega de la cosa y de formalización al menos en el 50% de los mismos, gastos de Notario, impuestos y timbres, y es obligación del vendedor firmar la escritura; si se niega, se podrá pedir que un Juez firme por el vendedor.

Obligaciones del Comprador:

- a. **Obligación de Recibo de la cosa:** está en esa obligación, correlativamente con la obligación del vendedor de entregarla, no puede negarse a recibir la cosa. Debe de recibirse según pacto entre las partes, pero si no existe plazo ni lugar; deberá recibir la cosa inmediatamente después del perfeccionamiento de la venta. Art 1083 CC. Si el comprador no quiere recibir la cosa, entonces el vendedor podrá:

- La ejecución forzosa para exigir el precio: Para esto debe necesariamente depositar el bien judicialmente, o que se le nombre a él depositario, además gastos del proceso y de conservación del bien por ese tiempo, porque ya no le correspondería.
- O la resolución del contrato: la jurisprudencia dice que no hay que depositar el bien, pues para qué si se lo devolverán a él.

Existe un caso especial que se llama:

Resolución de pleno derecho: se refiere a que cuando es una cosa mueble que aún no ha sido pagada y con plazo determinado para recibirse, el vendedor podrá resolver de pleno derecho si el comprador no ha recibido la cosa en el plazo pagado.

Cuando no hay fecha pactada habrá que intimarse al comprador, entonces es necesario constituirlo en mora. (por ejemplo con un acta notarial demostrar que no me quiso recibir el bien),

Otra obligación del comprador será pagarle los gastos de conservación de la cosa. Art 1086 CC.

- b. **El pago del precio**: deberá pagarlo según el acuerdo de partes, pero ha falta de ello, será en tiempo y lugar donde se haga entrega de la cosa. Art 1087 CC.

Existen 2 casos en que el comprador puede negarse al pago del precio:

- ✓ Cuando le entreguen el bien con características distintas a las condiciones previstas. Art 1089 CC., puede depositar el precio al juzgado para, ya sea la ejecución forzosa deposita el precio, y pido que se entregue el bien en las condiciones dichas. O pide la resolución del contrato más daños y perjuicios.
- ✓ Cuando tema fundadamente ser eviccionado o perder la posesión y propiedad del bien; y podrá también pedir la ejecución forzosa o la resolución del contrato. También puede ser por una acción real, como

una servidumbre. Art 1088. CC. Al vendedor se le faculta para brindar garantía y entonces el comprador tendrá que entregar el precio.

- c. **Gastos de formalización:** cubrir el 50% de gastos, honorarios , timbres, etc, y gastos de entrega.

Compraventas especiales del derecho Civil.

1. Por disposición de Ley

- **Compraventa de cosa futura.** Será una venta bajo condición suspensiva. NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS, salvo pacto expreso en contrario.
- **Compraventa de cosa ajena.** ¿nulidad absoluta?, será nulidad absoluta salvo sea ratificada por el verdadero propietario, cuando el vendedor adquiera posteriormente el bien; o si lo adquiere por Usucapión. Entonces no existe una real nulidad absoluta., es verdaderamente una nulidad relativa. Surte efectos pues podrá pedir daños y perjuicios, además se aplican los artículos vistos sobre los frutos del bien y el vendedor de buena y mala fe, vistos supra. Si es compraventa de cosa ajena inmueble: aplica nulidad relativa, aplica la usucapión, acción de nulidad sólo para el comprador, y excepción de nulidad para ambos. La compraventa de cosa ajena mueble es válida, la posesión de buena fe vale por título, y la posesión real.
- **Compraventa de cosa ajena inmueble.** inicialmente tiene nulidad absoluta, pero no es tal, técnicamente es relativa; pues será convalidada si aplica la Usucapión, la acción de nulidad es sólo para el comprador, pues sólo él tiene la facultad pedir un proceso para pedir la nulidad del contrato. La excepción de nulidad es para ambos, la excepción es una oposición específica que el demandado puede oponer para dar por terminado el proceso, o modificar; como la

excepción de prescripción o excepción de pago. Entonces la excepción de nulidad es para todo.

- **Compraventa de cosa ajena mueble.** en principio es válida si ya se le hizo entrega de la cosa al comprador, y éste es de buena fe. Art 1065, por el principio de que la posesión vale por título en cosas muebles. Pero existen excepciones por las que el verdadero propietario puede reivindicar la cosa:
 - Cuando el comprador (de buena fe) no ha entrado en posesión, el verdadero propietario puede reivindicar, y según el artículo 481, si el artículo fue perdido o robado el propietario puede reivindicarlo en el plazo de 3 años desde la pérdida o robo. Salvo que el adquirente o comprador de buena fe lo haya adquirido en feria, plaza pública o un mercader, sólo y sólo si el propietario le pague el precio pagado al poseedor, y luego de alguna manera cobrarle al vendedor lo que corresponda. El comprador puede también cobrar daños y perjuicios al vendedor así como también puede hacerlo el legítimo propietario. Según lo visto antes en la garantía de evicción si el que cobra es el legítimo propietario que fue despojado pero si es un tercero de buena fe, entonces recuperará el bien sin tener que pagarle las mejoras realizadas. Ver 328 cuando el reivindicante es el propietario y paga, y 481 cuando el reivindicante es un tercero de buena fe, si es tercero de buena fe no tendrá que pagar las mejoras ni el precio. Ver 329 y 330. Sobre reglas generales.

En inmuebles si tiene que pagar por el 328 y por otro lado aplican desde 1061 al 1064 sobre la nulidad nula (relativa).

Es claro que si es compra de cosa en feria, plaza pública o mercader, quedó derogado tácitamente por el Código de Comercio, pues es materia comercial. (y dice cosas distintas).

- **Compraventa Especial: Sujeta a Prueba.** *Se refiere a cuando las partes pactan que deben comprobarse las calidades de la cosa o funciones de la cosa, para efectos de perfeccionar el contrato, entonces será bajo condición suspensiva que será que pase la prueba , 1052, entonces el contrato no surtirá efectos hasta que no se demuestre que está bien.*
- **Compraventa a la vista,** se refiere a cosas fungibles que se deben pesar, contar o medir, para poder determinar la cosa del contrato. Art 1051; pero el traslado del dominio no se dará hasta tanto la cosa no se pese, cuente o mida y se corrobore que sea correcto.
- **Compraventa en bloque o junta.** Venta a precio alzado de cosas fungibles que se pesen, midan o cuenten para determinar el precio. Art 1051 y no es para determinar la cosa sino para determinar el precio. Esta compraventa tiene la característica que es consensual. Y a contrario sensu, ver art 1051.
- **Compraventa de cosas indeterminadas en su especie:** se da cuando es de cosas genéricas es una compraventa obligacional, pues el contrato y la transmisión del dominio es en tiempos distintos, artículo 1050, me vende una vaca lechera de ese corral en 100.000, pero el traslado del dominio se da hasta que se especifique la especie, osea la vaca determinada. Con las condiciones de no recibir la de peor calidad ni de exigir la de mejor.

2. Compraventa especiales por voluntad de las partes: Por pacto:

- Compraventa bajo condición suspensiva: la condición debe ser razonable y debe tener posibilidades de acontecer.
- Compraventa bajo condición resolutoria: es cuando el contrato surtirá efectos hasta que se produzca un hecho futuro e incierto. Como una venta de un inmueble siempre y cuando no se remate el bien por un proceso que está pendiente. O que se haga efectivo un cheque.
- Pacto de preferencia: si el comprador en un plazo determinado vaya a vender el bien el vendedor tendrá preferencia sobre otros compradores en igualdad de condiciones.
- Pacto de no enajenar: cuando se pacta que durante el plazo determinado no podrá el comprador vender, transmitir, etc. ESTA CLAUSULA EN COSTA RICA ESTÁ PROHIBIDA. Porque cuando los contratos son onerosos no pueden constituirse limitaciones, sólo cuando es a título gratuito como las donaciones.
- Pacto de no vender a determinada persona: NO EXISTE EN COSTA RICA;
- Pacto de mejor comprador: o ADICTIO IN DIEM, en este pacto A que transmite a B un bien y si ambos pactan que si en el transcurso de un plazo determinado aparece un mejor oferente el vendedor podrá retrotraer la venta y vendérselo al mejor oferente.
- Pacto de desistimiento: NO EXISTE EN CR, pero cuando alguna de las partes desea queda sin efecto , pero no puede un contrato ser revocado unilateralmente.
- Pacto de Retroventa: Es el pacto en que las partes establecen que en plazo no mayor de 5 años, el vendedor puede recuperar la cosa vendida, restituyendo o pagando al comprador lo pagado más gastos en que haya incurrido., restituir la cosa y sus accesorios, sólo afecta a

terceros si está inscrita. Responsabilidad por deterioros, gravámenes y venta. Algunos dicen que es una condición resolutoria facultativa pero no es tal, porque es unilateral por voluntad y no un hecho incierto. 1094 y 1095, 1096.

- Pacto de Reserva de Dominio: NO ESTA PREVISTO EN EL CC, SOLO EN EL CODIGO COMERCIO. Tiene un plazo máximo de 3 años, expresamente se perfecciona el contrato pero el vendedor se reserva el dominio, como cuando hay pagos en tractos, entonces el dominio es del vendedor hasta que el comprador le pague la totalidad. Ver 458 C de Comercio , los terceros se darán por enterados si está inscrito en el registro y el comprador y el vendedor ninguno podrá disponer el bien para venderlo nuevamente el vendedor o gravarlo por ejemplo el comprador. Se puede hacer una aplicación del 458 de Comercio con el 1093 del CC.

Prohibiciones para comprar.

Artículo 1068 CC.

Estas prohibiciones por legitimación.

1. Los que administren legal o contractualmente bienes ajenos.
2. Funcionarios judiciales, (abogados, auxiliares, procuradores, Jueces) no tendrán opción de comprar o adquirir bienes.

Las prohibiciones son hasta hacerlo por interpósita mano.

Lo anterior nos llevará a una ***nulidad relativa***.

Se debe relacionar con el artículo 127 del Código de Familia y el 43 y 1263 del CC, que es sobre prohibiciones a personas jurídicas que adquieran bienes. Y sobre mandatos para vender a sí mismo.

El comprador que tenga la prohibición no podrá pedir la nulidad relativa por acción, sino sólo por excepción, el vendedor podrá pedirla por acción y por excepción.

CONTRATO DE CESIÓN.

Es el contrato en que se transmiten derechos personales, derechos reales y acciones (como por ejemplo acción de iniciar un proceso judicial). Se transmite la titularidad o transmisión de un precio o alguna otra contraprestación.

Es un contrato bastante mutable, porque puede ser oneroso (ya sea dinerario u otros bienes) o gratuito. Lo anterior nos lleva a que puede ser bilateral o unilateral. Entonces puede también ser consensual o solemne, es consensual si es oneroso bilateral, porque con sólo el acuerdo de voluntades se perfecciona; pero cuando la cesión es gratuita, entonces la cesión es solemne, pues debe establecerse en escritura pública; lo anterior porque el O J desconfía de las personas que se desprenden de su patrimonio a título gratuito.

Es un contrato traslativo de dominio, se traslada el derecho.

Puede ser conmutativo o aleatorio; existen unos en que el resultado del contrato no se puede prever o no está previsto por las partes, y en esos casos serán aleatorios. En los que sí se sabe el alcance, serán conmutativos.

Cuando el contrato de cesión es consensual, entonces aplican las reglas de la compraventa; si es solemne entonces aplican las reglas de la donación.

Elementos del contrato de Cesión

Elementos Personales: Que serán el cedente y el cesionario, el cedente es el que se desprende de ese derecho; y el cesionario es aquél que adquiere el derecho. En algunos casos existe como un tercero que es el cedido o deudor; como en el caso de cesión de créditos.

Deberán tener capacidad jurídica y capacidad de actuar, y legitimación; si es una cesión onerosa aplican las prohibiciones de la compraventa 1401; y si es una cesión gratuita, aplican las prohibiciones de la donación. 592 al 594.

Elementos Reales

Gira sobre el derecho y en algunos casos el precio (cuando es oneroso).

Debe ser un derecho que esté dentro del comercio de los hombres, pues existen derechos indisponibles, como la pensión alimenticia, el salario (en su parte inembargable) 1101 CC. Pero serán todos los derechos inembargables y incedibles, se mantiene la teoría de que sí lo son.

Pueden ser derechos sobre cosas futuras, o derechos condicionales o eventuales.

El derecho de dominio sobre una cosa corporal, la discusión es si se puede ceder, la doctrina dice que no porque las cosas corporales tienen su forma de poder transmitir el derecho de dominio pues ese derecho está intrínseco en el bien, si se traslada el bien se traslada el derecho de dominio.

Para el CC, todos los bienes incorporeales son Derechos.

Por ejemplo se pueden ceder derechos de créditos, litigiosos, hereditarios, patentes, derechos de autor, invención. Y no se pueden ceder derechos personalísimos, o algunos como los mencionados sobre pensiones alimenticias y una parte del salario.

...

Cesión de Crédito: Crédito: es la facultad que tiene un sujeto de exigirle a otro, el cumplimiento de una obligación, normalmente dineraria, personales como reales pero no endosables (porque los que se pueden endosar tienen otras características). La cesión de crédito es un contrato conmutativo en el sentido en que las partes saben cuales son sus obligaciones y alcance de las mismas.

Las características son las mismas y pueden ser oneroso o gratuito, unilateral bilateral, solemne o consensual

Las partes serán el cesionario y el cedente.

Hay dos características:

- Hay un cambio de acreedor en esa relación crediticia. Entonces el cesionario se subroga los derechos crediticios que le ceden. Y el deudor no es parte de este contrato.
- Será sobre obligaciones crediticias invariables.

RELACIONES ENTRE EL CEDENTE Y EL CESIONARIO. Es el marco jurídico de estos sujetos que son las partes del contrato; entonces la cesión si es onerosa no tiene que ser solemne, pero si es gratuita, obligatoriamente tendrá que ser solemne.

La cesión del derecho incluye: la parte principal que es la cesión del derecho de crédito, pero también otros accesorios, como intereses, prendas, hipotecas, fianzas. Pero no se incluye dentro del contrato de cesión las acciones de rescisión o anulación; salvo pacto expreso en contrario, art. 1110 y 838 del CC. La acción de rescisión se refiere a solicitar la nulidad del contrato por motivo de un vicio, entonces se refiere a la nulidad relativa. Lo anterior porque se encuentra viciado el consentimiento como error en el sujeto y el objeto, o violencia moral (intimidación o el dolo) 6 la nulidad relativa tiene una prescripción de 4 años.

Este contrato es traslativo de dominio, conlleva consigo la obligación de garantía por parte del cedente que garantiza al cesionario:

- La existencia del crédito.
- La titularidad de ese derecho.
- La legitimación del crédito. (que reúna los requisitos que la ley dice para poder ser exigible, que sea legal, que se haya constituido con las formalidades del caso, que no exista una causalidad de nulidad absoluta.

Esta garantía está en el 1113 del CC.

La garantía se extiende a los elementos accesorios del crédito.

Pero el cedente NO garantiza la solvencia del deudor ni el pago de la deuda; salvo pacto expreso en contrario. Art. 1114 CC., y solamente por pago que recibió en pago de la cesión.

Si la cesión es gratuita, no aplica pues no hay garantía en los contratos gratuitos sólo en los onerosos. Excepción es el pericimimiento del crédito o la seguridad de los elementos de garantía por culpa del cesionario por ejemplo que el cesionario deje prescribir el crédito, y el cedente había garantizado el pago, aplicará allí la excepción pues el no poder cobrar el crédito es por culpa del cesionario.

Si el cedente no cumple sus obligaciones el cesionario podrá ir contra el cedente, para cobrar el precio pagado, los intereses, gastos legales del contrato y del proceso judicial interpuesto; y a diferencia de la compraventa, aquí no importa si el cedente es de buena o mala fe; pues paga los extremos indicados, Art 1115 CC.

Con respecto a las cesiones sucesivas de un mismo derecho, o sea se lo cedo a A, luego a B, luego a C, entonces sólo es existente el primero que obtenga la fecha cierta, (NO ES EL PRIMERO QUE HAYA CEDIDO), lo anterior también porque el Deudor del crédito tendrá que saber a quien le tiene que pagar, se le da seguridad jurídica.

Relación entre Cesionario y Cedido. A pesar que el deudor no es parte del contrato de cesión, es una persona relevante, al deudor sólo se le puede oponer la cesión si se le notificó de manera previa.

Art. 1104, con respecto al deudor es eficaz desde la notificación, y con respecto a terceros desde la fecha cierta.

Si no se notifica, entonces el pago al cedente se tiene como un buen pago y libera al deudor, y deberá ir el cesionario contra el cedente.

Acuerdo ilegal para burlar al cesionario entonces eso se llama COLUSIÓN, se ponen de acuerdo para que el cesionario no pueda cobrar, luego de que el deudor no tiene bienes y el cedente se desaparece. También si el deudor tiene conocimiento de la cesión por algún medio formal que no es la notificación y denota una colusión; accederá contra el acreedor original. Art 1104 y 1105, y 1106 CC.

En la cesión el crédito se mantiene invariable así como las circunstancias que la rodean, es como si el sujeto acreedor siguiese siendo el mismo.

Según sea la forma de la notificación, así serán las excepciones que se puedan oponer al cedente:

- Cuando se notifica la cesión y se da por notificado, en ese caso el deudor podrá ponerle posteriormente al cesionario todas las excepciones que le pudo haber opuesto al cedente. (o acreedor original) como las excepciones de compensación, o de remisión, o prescripción, caducidad, nulidad relativa o nulidad absoluta, excepción de pago, la transacción, entre otras.
- Cuando el deudor aparte de que se da por notificado sino que también acepta la cesión, entonces podrá oponer todas las excepciones reales o personales SALVO LA COMPENSACIÓN.
- Si el deudor aparte de notificado, promete pagar; en este caso no habrá excepciones reales ni personales, que le pudo haber opuesto al cedente.

Las anteriores reglas están en los artículos 1111 y 1112. CC.

CONFLICTOS POR EMBARGO DEL CREDITO

O sea que pasa cuando el crédito cedido es embargado; entonces un acreedor del cedente embarga ese crédito a través de un Juez; la doctrina dice que en asunto de embargos, primero en tiempo primero en derecho, cuando son acreedores quirografarios.

Entonces si estamos hablando de una cesión la regla se supone que debería tratarse igual; pero la redacción del CC nos arroja a interpretar de otra manera, que es un poco complicado.

VER VIDEO GRAVADO DE LA EXPLICACIÓN

Los créditos con las hipotecas y prendas se registrarán por las reglas especiales de ellas establecidas

25 de julio

Ver powerpointo sobre cesión "contrato de cesión civil.pps".

Características

..

Obligaciones de las partes.

Cedente:

Entrega de las cosas recibidas.

Entrega de los frutos

Obligación de Garantía (condición de Heredero), Sólo se garantiza la condición de heredero, no garantía de evicción o vicios ocultos, salvo pacto en contrario, pues el apenas es un heredero de cosas que son parte de la universalidad y que todavía no han sido definidas.

Cesionario:

Si fue onerosa:

Pagar el precio

Pagar los gastos del cedente como heredero (como gastos de mantenimiento, gastos de peritaje).

Cesión de derechos Litigiosos.

Son los derechos que se encuentran en disputa, que pueden ser por que las partes se los están disputando, o porque se está discutiendo la existencia del mismo.

Tiene que existir un proceso judicial pendiente; y sólo procede en procesos ordinarios, después de la contestación sea en rebeldía o negativa (por que tiene

que haber contención); o en procesos ejecutivos pero que ya existan embargos. En ningún otro caso se puede, lo anterior por disposición de ley.

Pueden ser derechos personales o reales (posesión, dominio, usufructo, etc).

En este contrato NO existe obligación de garantía por parte del cedente; porque no se sabe como finalizará el proceso, entonces no puede garantizar nada.

Características:

- Contrato principal.
- Traslato de dominio
- Oneroso o gratuito
- Unilateral o bilateral
- Solemne o consensual.
- ES UN CONTRATO ALEATORIO, pues no se sabe el fallo y no se sabe si el derecho va a existir.
- Hay un derecho de RETRACTO, que es propio de la actividad procesal, que consiste en la facultad que tiene el deudor o la contraparte de dar por terminado el proceso pagándole al cesionario, lo que éste le pago al cedente por el derecho. (por ejemplo, M disputa un derecho de servidumbre contra x, y entonces M se lo cede a A en la suma de 2 mill, y el derecho es de 3 mill, entonces la contraparte que es X, en el momento que quiera le dice a A que le da lo que él pagó, más intereses y gastos; y entonces el proceso se acaba), lo anterior es para evitar que haya especulación con el proceso judicial como tal. El derecho de RETRACTO se puede ejercer sólo antes de la sentencia; el deudor o contraparte tiene 9 días naturales después de notificada la cesión para poder interponerla. El derecho de RETRACTO NO APLICA EN DERECHOS DE CESIÓN GRATUITOS. Aplica tanto a cesión de derechos con un único pago o con pago diferido. Aplica en la cesión de un derecho que es parte de una universalidad.

IMPROCEDENCIA DEL RETRACTO 1123

- No procede cuando la cesión se realiza gratuitamente.
- No procede a favor de coheredero o copropietario, porque se considera que ellos tienen un interés legítimo de adquirir o aumentar esa porción hereditaria.
- No procede cuando se realiza a favor del poseedor del inmueble.
- No procede cuando la cesión se hizo en pago de una deuda.
- No procede el derecho de retracto cuando el derecho principal no es litigioso, como cuando se discute la existencia de una fianza o prenda o hipoteca, pero el principal que es el crédito en sí, no está en discusión.

CESIÓN DE CONTRATO

Se dice que no se puede transmitir derechos y no obligaciones, y la única manera es a través de la NOVACIÓN DE DEUDOR, implica el cambio del deudor pero nace una nueva obligación; sin embargo a través de la cesión de contrato dicen que se ceden los derechos y también obligaciones pero no surge una nueva obligación, es la misma obligación con los mismo derechos de las partes, la diferencia es que hay un sujeto que transmite la relación jurídica a otro. La obligación permanece invariable. Pero debe ser un contrato bilateral, de ejecución sucesiva o con plazo de cumplimiento, porque si es simultáneo ya se hizo, se necesita algo que falte por hacer o que esté pendiente, como un contrato de construcción.

Se requiere que estén de acuerdo todas las partes, porque ya había una relación intuitu personae. No aplica en obligaciones personalísimas; porque si no ya nacería una nueva obligación.

CARACTERÍSTICAS

- Es innominado, xq no está previsto en el ordenamiento jurídico o sea atípico, pero no significa que no pueda existir; pero hay ciertas normas que sugieren que se podría aplicar, como arrendamiento de predios rústicos y arrendamiento de traspaso de establecimiento mercantil (no el

local sino lo empresa como tal, junto con la empresa van todos los contratos, como el de arrendamiento, según el cod de comercio pero no sirve en contrato de habitación.

- Oneroso o gratuito
- De ejecución simultánea. La cesión del contrato no el contrato.
- La cesión del contrato es consensual pero si el contrato cedido es solemne, acarrea que la cesión sea también solemne.

PARTES

CEDENTE, quien transmite el contrato.

CESIONARIO, quien lo acepta o adquiere.

CEDIDO.

Se ceden los derechos y obligaciones.

Si hay obligación de garantía

- Garantía de existencia (del contrato)
- Garantía de titularidad.
- Garantía de legitimidad. (que el contrato sea válido y eficaz)

RELACIÓN ENTRE CEDENTE Y CEDIDO.

- Cedente se libera de sus obligaciones contractuales y se desprende de sus derechos.

RELACIÓN ENTRE CEDIDO Y CESIONARIO.

- Reconocimiento entre ambos de su posición contractual.
- Cedido y cesionario podrán oponerse mutuamente las excepciones personales o reales derivadas del contrato.

La donación.

Es un contrato mediante el cual una persona transmite a otro el dominio sobre una cosa corporal sin recibir ninguna contraprestación a cambio. El sujeto se desprende de parte de su patrimonio sin recibir contraprestación o beneficio.

Características:

- Gratuito
- Unilateral en principio.
- TraslATIVO de dominio.
- Solemne.
- Principal.
- De ejecución simultánea.

Causa o motivación: Es el ánimo o buena voluntad de una persona de beneficiar a otra sin recibir beneficio por ello. Si la donación se hace para distraer bienes no hay animus donandi.

Perfeccionamiento: Se requiere escritura pública cuando se refiera a inmuebles o muebles mayores de 250 colones. Requiere la aceptación de la otra parte; por ello será bilateral; y la aceptación se deberá hacer dentro de un año desde que se hizo la donación; y se requiere que el donador esté vivo. Art 1399, y debe notificarse al donante, y esta notificación nos lleva a la teoría de la cognición, o sea que es necesario que el donador conozca de la donación.

La aceptación debe hacerse también en escritura pública.

La cesión de derechos gratuitos se rige por las reglas de forma del contrato de donación; es un contrato que se regula de forma detallada, entonces se regirá la cesión de derechos gratuitos. Contrario está la figura de la remisión, que es el perdón de una deuda que se regula en el fondo con las reglas de la donación pero no con la forma de la donación.

Es un contrato Principal porque no necesita de ningún otro para que tenga efectos.

Es unilateral porque sólo uno será el obligado.

Es traslativo de dominio en principio pero no todas son traslativas de dominio, como la remisión.

Elementos personales del contrato de donación.

- Donador o donante, quien transmite o renuncia a su derecho. Necesita capacidad jurídica y capacidad de actuar.
- Donatario, el donatario sólo requiere capacidad jurídica, salvo donaciones con carga o donaciones modales.

Imposibilidad para recibir donación serán según el 1401 y 592 del CC, los mismos que aplican para el testamento, generan nulidad relativa, y podrán convalidarse un año después.

Para donar a través de un poder, se necesita poder especialísimo, o sea un poder expreso.

La persona jurídica, puede recibir donaciones, pero se discute si las pueden dar, pues las sociedades serán con fines de lucro, entonces las donaciones no son propios de su naturaleza.

Elementos Reales

Bienes muebles o inmuebles corporales.

Es prohibido donar bienes futuros, pues todavía tengo disposición de ellos, y porque no se saben las consecuencias que tendrá de disponer de ese bien.

Los bienes donados responden por las obligaciones del donador existentes al momento de la donación.

Elementos Formales:

Se requiere aceptación en plazo de un año.

Se requiere escritura pública en inmuebles y muebles menores de 250.

Y la aceptación de la donación debe aceptarse y hacerse al margen para que se denote la aceptación.

Efectos de la donación.

El donatario puede reclamar la entrega de la cosa.

Se puede subrogar los derechos el donatario, de la garantía de evicción. No existe garantía de evicción, y garantía de vicios ocultos.

Para el donatario surge una especie de obligación moral:

Que serán de gratitud, pues puede revocarse por ingratitud.

Limitaciones de la donación

140t, no evicción ni garantía salvo pacto en contrario.

Se podrá retrotraer.

Es nula la donación despues de declarada la insolvencia o quiebra así como la hecha 2 años anteriores a la declaratoria a favor de familiares hasta el segundo grado 901 y 902 CC.

Tipos

Donaciones propias e impropias.

Cuando la única causa es el animus donandi, e impropias cuando existe algún tipo exigencia o contraprestación. Y se divide la impropia en

Donación onerosa o con carga, el donatario cumple con una prestación dineraria o económica, que no es en beneficio al donante sino un tercero, y es importante que esa condición económica debe ser mínima con relación al valor de lo donado., como la cancelación de una hipoteca, etc.

Se entiende donado el bien en la parte que exceda en el valor de la carga, y la carga se toma como un contrato bilateral oneroso adjunto a la donación.

19 de agosto

Préstamo Civil

Es un contrato mediante el cual una parte le da el uso y disfrute de un bien corporal, de forma gratuita, durante un plazo establecido.

Características: Es un contrato real, gratuito, unilateral, real, principal, de ejecución sucesiva, y conmutativo; es real porque el contrato surge a la vida jurídica hasta el momento en que se hace entrega de la cosa (es necesario que exista tradición, no sólo acuerdo de voluntades); es gratuito en vista de que no existe una contraprestación o beneficio a cambio del bien, de parte del prestatario que no da nada a cambio; por ello es unilateral en vista a que sólo una de las partes está obligado, el único obligado es el prestatario que está obligado a reintegrar el bien, cuidarlo como un buen padre de familia y devolverlo en el plazo; el prestamista no está obligado a nada, pues la entrega de la cosa es el acto que da nacimiento al préstamo pero no es obligatorio realizarlo, es nominativo pues las partes conocen los alcances del contrato.

Elementos personales.

Son el prestamista y prestatario, y deben tener capacidad jurídica y capacidad de actuar; uno para poder entregar el bien, y otro para poder hacer uso y después reintegrarlo.

Elementos formales.

El préstamo no necesita que tenga solemnidades, solo la tradición.

Elemento real.

El elemento real es el objeto, que sea lícito, dentro del comercio de los hombres, determinado, posible.

Tipos de Préstamo

- **El comodato.** Será cuando los bienes prestados sean no fungibles ni consumibles, o sea que tengan su propia identidad y no se puedan sustituir, es un bien específico, y no se consume al menos en su primer uso.

Es importante que cuando hablamos de préstamos de bienes inmuebles, estamos hablando del derecho real de uso y habitación por lo que se excluye del contrato de préstamo, o se podría hablar de tolerancia, pero no de comodato.

Las partes se llaman **comodante** que es quien entrega el uso y disfrute pero se reserva el dominio, y el **comodatario** es quien utiliza o explota el bien, y tendrá varias obligaciones, como el uso del bien de conformidad con su naturaleza o según el pacto. Conservar el bien como si fuera suyo, como un buen padre de familia, y responderá por los daños y pérdidas por culpa, negligencia o dolo, pero no por el deterioro natural de la cosa. No responderá por pérdida o deterioro por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que se encuentre en mora.

Si en el contrato consta la estimación del bien se presume que el prestatario está asumiendo o garantizando la fuerza mayor o caso fortuito, pues como es gratuito si se estima, es porque el comodatario asume riesgo por fuerza mayor o caso fortuito.

Derechos del comodatario. Es el uso del bien, no de los frutos, ni podrá gravar ni enajenar.

También tendrá derecho de que se le cubran los gastos extraordinarios de conservación del bien, como la conservación le toca al prestatario, los gastos de conservación serán por parte del prestatario, pero si por una situación especial incurre en gastos extraordinarios que son producidos por el uso normal del bien como cambiar la bomba de gasolina de un carro, o por ejemplo el bien estaba en bodega, y se produjeron daños en la bodega y se tuvo que alquilar una por 10 días que le costó x, ese gasto extraordinario le corresponde al comodante.

El comodatario tendrá derecho a retener el bien por gastos extraordinarios no cubiertos, y no puede retener el bien por otras obligaciones que no sean

derivadas por el contrato de préstamo. Y podrá el comodatario cobrar daños y perjuicios por vicios ocultos del bien o cuando es despojado de la posesión por evicción, o reivindicación ejercida en contra del propietario.

Obligaciones del comodante: tiene obligación de garantía, ya sea de vicios ocultos y también garantía de evicción, entonces el comodante también garantizará el uso pacífico del bien, y que el bien tiene las condiciones mínimas pactadas. Y también el pago de gastos extraordinarios.

El único obligado es el prestatario pero el prestamista tendrá esas obligaciones accesorias, por lo que se le llama también un contrato bilateral imperfecto.

Derechos del Comodante:

A que se le restituya el bien en buen estado, en las condiciones en que se le prestó, y en buen estado.

Y podrá cobrar daños y perjuicios por el incumplimiento del comodatario en la conservación del bien, y por incumplimiento en la entrega o en el uso de la cosa, previsto en el contrato.

En este contrato no procede la Resolución Contractual, pues éste instituto está reservado a los contratos bilaterales.

Sólo podrá cobrar daños y perjuicios, o la ejecución forzosa del contrato pero no la resolución.

Extinción.

Por cumplimiento del plazo.

Por uso del bien para la ejecución específica.

Por muerte del comodatario se extingue el contrato, pues es un contrato personal.

Necesidad de restitución, existe el caso en que si el comodante requiere utilizar ese bien y hay una necesidad seria, podría pedir la restitución del bien sin tener que pagar daños y perjuicios, aún existiendo plazo para la entrega.

- **El mutuo.** Se refiere al préstamo de objetos fungibles, como un quintal de arroz, o 1000 bolsas de papel. También el dinero (es fungible).

Se cede el uso y disfrute de una cosa fungible y consumible, y en este sí hay traslado del dominio, pues como son fungibles puede hacer lo que quiera, se concede el dominio sobre esos billetes, o sobre esos granos de arroz; porque después tendrá que reintegrar con un bien de la misma especie y calidad.

Desaparece la obligación de conservación del bien, y el uso y disfrute, sino que aquí también conlleva los frutos.

El plazo será de 30 días salvo pacto de contrario, y como el mutuante entrega el dominio entonces no podrá pedir la restitución de la cosa por necesidad.

Obligación del Mutuario.

Restitución de la cosa de la misma especie, calidad y cantidad. Y en caso de que no pueda, deberá indemnizarlo en dinero.

Derecho del mutuario.

Uso pacífico y útil de la cosa, e indemnización por daños y perjuicios cuando la cosa no cumpla con las condiciones (vicios ocultos)

Obligaciones del mutuante.

Garantía de evicción y garantía de vicios ocultos. No debe pagar los gastos de conservación.

Derechos del mutuante. Que se le restituya la cosa en igual cantidad, especie, y calidad, o que se le restituya en dinero.

CONTRATO DE FIANZA CIVIL.

Es el contrato mediante el cual un sujeto se obliga a garantizar con su patrimonio, una obligación o deuda ajena.

Lo acuerdan el ACREEDOR Y EL FIADOR, que garantizará la obligación; y no interesa la anuencia o no del deudor de la obligación principal, pero hay excepciones.

Es un contrato de garantía personal; garantiza una obligación personal x, pero no con un bien específico como por ejemplo una prenda en un bien mueble, sino que se lo garantiza con una persona (y todo su patrimonio).

Características.

Es un contrato accesorio, pues necesita de otro para nacer a la vida jurídica.

Es consensual.

Puede ser unilateral o bilateral, según se le reconozca una contraprestación por ser fiador. De igual puede ser gratuito si no se recibe nada a cambio por ser fiador, u oneroso si sí recibe algo a cambio.

Es un contrato conmutativo, pues el fiador sabe la obligación principal que garantiza y los efectos y alcances de esas obligaciones.

Es de ejecución sucesiva, pues la garantía se mantiene durante todo el lapso de la obligación principal; no es sólo cuando le cobren sino durante todo el lapso que garantiza.

La fianza CIVIL no es solidaria salvo pacto expreso en contrario según los 1301, 1312 y 1316 del C. Civil. Ello significa que el fiador no responde sino si hasta que el acreedor se haya dirigido en contra del deudor y no paga y no puede ser cubierta con los bienes del deudor.

La fianza no podrá garantizar más de la obligación principal.

Existen 3 tipos de fianza en CIVIL

La contractual o convencional.

La Legal, establecidas en ciertas leyes, como por ejemplo el depósito para ser abogado del Infocoop.

La Judicial, que es cuando se exige el depósito de dinero o bien para hacer una actividad procesal, como por ejemplo en una demanda ordinaria por incumplimiento contractual y solicito embargo de bienes y al no tener título ejecutivo, entonces el Juez puede pedir una garantía por mantener el los bienes inmovilizados.

Elementos personales.

Acreedor y Fiador. Y un tercero que no es parte que es importante o relevante que es el deudor o fiado.

Y deben tener capacidad jurídica y capacidad de actuar. Pero si el fiador fía a un incapaz, con conocimiento de causa; la fianza surtirá efectos jurídicos, aunque el contrato principal no haya nacido a la vida jurídica, y entonces se rompe con el principio de que lo accesorio sigue lo principal. 1302

Si una persona está obligado a poner fiador deberá hacerlo con uno con capacidad económica. 1305.

Elementos reales de la fianza:

Al ser un contrato accesorio no tiene un bien material específico sino que el elemento real será el del contrato principal, por ejemplo si existe precio por la fianza, este será un elemento real.

Otro puede ser el patrimonio del fiador, que será el que garantizará la obligación principal. Y si este patrimonio no es suficiente o empieza a distraerse los bienes de ese patrimonio del fiador, entonces el acreedor podrá pedir que se cambie la fianza y si no presenta el nuevo fiador perderá el beneficio del plazo, pero es cuando la fianza es voluntaria.

Y la obligación principal, pues el contrato de fianza gira alrededor de la obligación principal salvo la excepción mencionada; por ello la obligación debe ser lícita, posible, válida, y la fianza no tiene que ser sobre préstamos, sino puede referirse a cualquier tipo de contratos, como un Depósito.

Elementos formales

Como la fianza no se presume y debe ser expresa, necesita que conste.

Efectos entre fiador y acreedor

El fiador le puede oponer las excepciones reales que se desprendan del título como por ejemplo prescripción, pago, caducidad.

También podrá oponer sus excepciones personales con su relación con el acreedor; porque no podrá oponer las excepciones personales del deudor. 1311

1315, la transacción no afecta la parte que no intervino.

Relación entre deudor y fiador.

El fiador que paga se subroga los derechos del acreedor, 1317 y 1318 C.C. Pero es importante cuando la fianza se otorgó sin consentimiento del deudor , el acreedor sólo podrá cobrar lo subrogado. 1319 CC.

Hay que notificar al deudor el requerimiento 1321 y 1322.

En algunos casos el fiador puede pedir aseguramiento del pago al deudor art 1324, si se dan ciertas condiciones.

Relaciones entre fiadores

El fiador que paga puede pedirle a sus cofiadores el pago proporcional que les corresponda. Y podrá exigirle la totalidad de lo pagado a los cofiadores a los cofia Copiar 1325.

1326 si es insolvente se distribuye a prorrata entre los demás.

1327

1329

podrá oponer las prescripciones

Hipoteca sobre bien propio para garantizar deuda ajena sería una fianza limitada.

Extinción de la fianza.

Extinguido el principal se extingue el accesorio.

A través de la DACIÓN EN PAGO, garantizar con otro bien, y se extingue aunque ese bien luego sea eviccionado.

Cuando el acreedor comete negligencia que desmejora la situación del fiador, el fiador puede pedir que lo descarguen proporcionalmente o que lo releven de la fianza.

La prórroga del plazo da derecho al fiador para exigir el pago o exoneración.

El préstamo en precario.

Sólo es un acto jurídico unilateral de voluntad, sin obligarse, sin vinculación con la otra parte de manera contractual, no hay plazo ni nada.