

Steven E. Hendrix
Resumen de materials legales
DERECHO DE CONTRATOS Y GARANTIAS

I. NOCIONES GENERALES

A. REQUISITOS GENERALES PARA CONTRATOS: FALTA DE ESTOS PRODUCE NULIDAD ABSOLUTA

1. AGENTE CAPAZ Y CONSENTIMIENTO
2. OBJETO LICITO
3. OBJETO O MATERIA
4. FORMA: PARA CONTRATOS SOLEMNES, USUALMENTE 3 REQUISITOS

- a) ESCRITA (INSTRUMENTO PRIVADO O PUBLICO)
- b) AUTENTICA
- c) POR VIA JURIDICA (LA NOTARIAL)

B. OTROS ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. ELEMENTOS NATURALES: ELEMENTOS NO ESENCIALES. PUEDEN SER MODIFICADOS O ELIMINADOS POR LOS PARTIDOS. SON PRESUMIDOS POR LA LEY.

2. ELEMENTOS ACCIDENTALES: SON ESTIPULACIONES ACORDADAS POR LOS CONTRATANTES. NO AFECTAN LA VALIDEZ INTRINSECA DEL CONTRATO.

C. CLASIFICACIONES

1. UNILATERALES Y BILATERALES: LA DIFERENCIA QUEDA EN LA NATURALEZA DEL VINCULO

a) UNILATERALES: SOLA UNA PARTE RESULTA OBLIGADA (EJ. EL MUTUO)

b) BILATERALES: UNA PRESTACION Y UNA CONTRAPRESTACION (EJ. COMPRA-VENTA, PERMUTA, SOCIEDAD)

2. PATRIMONIALES Y EXTRA-PATRIMONIALES

a) GRATUITOS Y ONEROSOS: LA DIFERENCIA QUEDA EN EL OBJETO

(1) LOS GRATUITOS: SOLO UNA PARTE SE BENEFICIA (EJ. EL COMODATA, DONACION PURA, EL MANDATO GRATUITO)

(2) LOS ONEROSOS: AMBOS PARTIDOS SUFREN EL DESMEDRO (EJ. LOCACION-CONDUCCION, COMPRA-VENTA, PERMUTA)

b) CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS

(1) CONMUTATIVOS: CADA PARTE PUEDE ANTICIPAR EL BENEFICIO O DESMEDRO DEL ACUERDO

(2) ALEATORIOS: LOS RESULTADOS DEPENDEN DE ACONTECIMIENTOS DUDOSOS; SEGURIDAD INCIERTA (EJ. LOTERIA)

c) INTERVIVOS Y ACTOS MORTIS-CAUSA

3. OTRAS CLASIFICACIONES

a) ACTOS JURIDICOS Y ACTOS ACCESORIOS

(1) ACTOS JURIDICOS: SUJETO PRINCIPAL (EJ. COMPRA-VENTA)

(2) ACTOS ACCESORIOS: DEPENDEN DE OTROS ACTOS (EJ. HIPOTECA, PRENDA, FIANZA, ANTICRISIS)

b) CLASIFICACION POR LA FORMA

(1) SOLEMNES: SE REQUIERE UNA FORMA DETERMINADA, BAJO PENA DE NULIDAD (EJ. LA SOCIEDAD)

(2) NO SOLEMNES: LA FORMA NO ES IMPORTANTE PARA LA VALIDEZ.

c) CLASIFICACIONES POR EL EFECTO JURIDICO QUE PRODUCEN

(1) OBLIGATORIOS

(2) RESOLUTORIOS (O "LIBERATORIOS" O "EXTINTIVOS"): UNA CONDICION ES REQUERIDA PARA LA CREACION DE LA OBLIGACION.

d) CLASIFICACIONES POR LA FORMA DE SU EXISTENCIA

(1) PRINCIPALES

(2) ACCESORIAS

e) CLASIFICACIONES SEGUN ESTEN O NO DISCIPLINADOS POR LA LEY

(1) NOMINADOS: NUEVAS FIGURAS JURIDICAS CONTRACTUALES.

f) CLASIFICACIONES POR LA FORMA COMO NACEN Y LA MANERA COMO CONCLUYEN

(1) CONTRATOS DE EJECUCION INSTANTANEA: LAS OBLIGACIONES SE CUMPLEN EN UN SOLO MOMENTO.

(2) TRACTO SUCESIVO: PRESTACIONES PERIODICAS Y CONTINUAS (EJ. CONTRATO DE TRABAJO, SOCIEDADES, MANDATO)

g) CLASIFICACIONES POR LA FORMA COMO SE PERFECCIONA

(1) CONTRATOS REALES: ADEMAS DEL CONSENTIMIENTO, NECESITAN LA ENTREGA O TRADICION DE UNA COSA (EJ. PRENDA, DEPOSITO)

(2) CONTRATOS CONSENSUALES: SOLO NECESITAN LA VOLUNTAD.

(3) CONTRATO DE LIBRE DISCUSION Y CONTRATOS DE ADHESION

(4) CONTRATOS INDIVIDUALES Y CONTRATOS COLECTIVOS: NO TIENEN QUE SER ENTRE PERSONAS NATURALES. LOS CONTRATOS COLECTIVOS NO NECESITAN UN VOTO UNANIMO.

h) TIPIFICACION DE LOS CONTRATOS

(1) UNIONES DE CONTRATOS: DOS O MAS REUNIDOS POR ALGUN VINCULO.

(a) UNION EXTERNA DE CONTRATOS: 2 O MAS ACUERDOS CELEBRADOS AL MISMO TIEMPO COMO UN SOLO INSTRUMENTO. CADA CONTRATO QUEDA SOMETIDO A LAS REGLAS CORRESPONDIENTE A SU TIPO.

(b) UNION DE CONTRATOS CON DEPENDENCIA BILATERAL O UNILATERAL: UN CONTRATO INFLUYE SOBRE EL OTRO.

(c) UNION ALTERNATIVA DE CONTRATOS: SE ENTENDERA CONCLUIDO UNO U OTRO CONTRATO SEGUN SE CUMPLA O NO UNA CONDICION.

(2) CONTRATOS MIXTOS EN SENTIDO LATO: CUANDO EN UN SOLO CONTRATO EXISTEN ELEMENTOS CORRESPONDIENTES A LOS TIPOS DE DOS O MAS CONTRATOS NOMINADOS.

(a) CONTRATOS COMBINADOS (O GEMELOS): UNA PARTE PROMETE UNA PRESTACION, MIENTRAS QUE LA OTRA PARTE PROMETE VARIAS PRESTACIONES NO SUBORDINADAS QUE CORRESPONDEN A DISTINTOS CONTRACTUALES

(EJ. SERVICIOS DOMESTICOS POR SUELDO Y DERECHO DE HABITAR EL LOCAL).

(b) CONTRATOS MIXTOS EN SENTIDO ESTRICTO: PARTE DEL CONTRATO ES UNA VENTA Y PARTE ES UNA DONACION.

(c) CONTRATOS DE DOBLE TIPO: APLICAN LAS NORMAS DE DOS TIPOS DE CONTRATOS (EJ. CONSERJE PUEDE SER ARRENDAMIENTO, O PUEDE SER PRESTACION DE SERVICIOS CON DERECHO DE HABITAR).

(3) CONTRATOS NOMINADOS CON PRESTACIONES SUBORDINADAS DE OTRA ESPECIE: APLICA LA LEY DEL CONTRATO PRINCIPAL AL CONTRATO PRINCIPAL, Y LA LEY DEL SUBORDINARIO AL SUBORDINARIO (EJ. CONTRATO DE SOCIEDAD EN QUE UN SOCIO PERMITE EL USO DE ALGO POR LA SOCIEDAD SIN DAR DERECHO DE PROPIEDAD A LA SOCIEDAD: APLICA DERECHO DE SOCIEDAD Y ARRENDAMIENTO).

D. MODALIDADES DE LOS ACTOS JURIDICOS

1. CONDICION: UN HECHO FUTURO INCIERTO

a) SUSPENSIVA O RESOLUTIVA

(1) SUSPENSIVA: UN EVENTO TERMINA LA OBLIGACION (EJ. TENGO EL DEBER HASTA QUE ALGO PASE)

(2) RESOLUTIVA: UN EVENTO CREA LA OBLIGACION (EJ. LO HARE CUANDO USTED VENGA)

b) POSITIVA O NEGATIVA

c) EXPRESA O TACITA

2. PLAZO: UN HECHO FUTURO CIERTO

a) TRES CLASES

(1) PLAZO CONVENCIONAL: POR ACUERDO DE LOS PARTIDOS

(2) PLAZO LEGAL: ESTABLECIDO POR LA LEY

(3) PLAZO JUDICIAL: ESTABLECIDO POR EL JUEZ

b) OTRAS CLASES

(1) PLAZO INICIAL (PLAZO SUSPENSIVO): UN ACUERDO QUE SOLO EMPIEZA A PRODUCIR EFECTOS A PARTIR DE UNA FECHA CIERTA EN EL FUTURO (EJ. INTERES EMPIEZA DE 20 DIAS A PARTIR DE FIRMAR)

(2) PLAZO FINAL (PLAZO RESOLUTORIO): EL PERIODO DE LA OBLIGACION (EJ. UN PLAZO DE 6 MESES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).

c) EXPIRACION DEL PLAZO

(1) EL DEUDOR SEA INSOLVENTE DESPUES DE LA CONTRAIDA.

(2) CUANDO EL ACREEDOR NO RECIBE LAS GARANTIAS COMPROMETIDAS

(3) SI LAS GARANTIAS DISMINUYEN DE VALOR

(4) POR CASO FORTUITO (TERREMOTO, INCENDIO, INUNDACION, ETC.)

3. MODO (O CARGO, O ENCARGO): DECLARACION ACCESORIA DE VOLUNTAD CONDEDIENDO UN DERECHO PATRIMONIAL GRATUITO (EJ. UNA DONACION). HAY QUE SER UNA PRESTACION ECONOMICA.

E. NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS: SIEMPRE IMPUESTA POR LA LEY. DOS CLASES

1. ACTOS NULOS (CON NULIDAD ABSOLUTA)

2. ACTOS ANULABLES (CON NULIDAD RELATIVA)

a) PUEDE SER CONFIRMADO. CONFIRMACION ES UN ACTO JURIDICO UNILATERAL, IRREVOCABLE, QUE CONSISTE EN LA RENUNCIA A LA ACCION DE NULIDAD.

F. ACTOS JURIDICOS Y CONTRATOS

1. CONTRATOS TIENEN VOLUNTAD, Y TIENE RELACION AL DERECHO DE OBLIGACIONES.

2. ACTOS JURIDICOS NO NECESITAN VOLUNTAD.

G. CONCEPTO DE CONTRATOS: LA VOLUNTAD TIENE SUMA IMPORTANCIA. CONTRATOS EN QUE NO HAY VOLUNTAD SE LLAMAN CONTRATOS DE ADHESION.

1. FORMACION DE CONTRATOS: DOS ETAPAS

- a) OFERTA
- b) ACEPTACION

H. EFFECTOS DE CONTRATOS FRENTE A TERCEROS: NORMALMENTE LOS CONTRATOS SOLO TIENEN EFECTO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES. TERCEROS INCLUYEN LOS ABSOLUTOS Y LOS RELATIVOS

1. ABSOLUTOS: NO PARTICIPAN EN LA FORMACION DE UN CONTRATO. (EJ. CONTRATO COLECTIVO).

2. RELATIVOS (EJ. HEREDEROS, CESIONARIOS, LEGATARIOS, ACREEDORES)

I. INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS

1. USAR LA COMUN INTENCION DE LAS PARTES

2. USAR LAS REGLAS DE INTERPRETACION DE LA JURISPRUDENCIA Y LA DOCTRINA. NO ESTAN EN EL CODIGO.

II. ESTIPULACIONES EN FAVOR DE TERCEROS: (EJ. SEGURO DE VIDA)

A. PERSONAS

1. ESTIPULANTE

2. PROMITENTE

3. TERCERO QUE RECIBE EL BENEFICIO: TERCERO DEBE SER EXTRAÑO AL CONTRATO.

B. EFECTOS DE ESTAS ESTIPULACIONES

1. DERECHOS DEL ESTIPULANTE SON DOS

a) EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION

b) SUSTITUIR AL TERCERO DESIGNADO

2. DERECHOS DEL TERCERO SON DOS

a) RECIBIR EL BENEFICIO

b) TRANSMITIR LOS DERECHOS A SUS HEREDEROS.

III. ARRAS

A. TIPOS: SON DOS

1. CONFIRMATORIAS

a) USUALMENTE LA ENTREGA DE UNA SUMA DE DINERO

b) DAN EN SEÑAL DE LA CONCLUSION DEL CONTRATO.

2. PENITENCIALES

a) DEBEN SER EXPRESADAS EN EL CONTRATO.

b) CONCEDEN EL DERECHO DE RETRACTARSE (LA FACULTAD DE NO CUMPLIR).

(1) SI FUE EL QUE SE RETRACTO QUIEN ENTREGO LAS ARRAS, PIERDE SUS ARRAS.

(2) SI FUE EL QUE SE RETRACTO QUIEN RECIBIO LAS ARRAS, TIENE QUE PAGAR EL DOBLE.

B. EFECTOS: SON TRES

1. LAS ARRAS SON GARANTIA DE LA INDEMNIZACION DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO CULPOSO. LA PARTE SIN CULPA TIENE DOS OPCIONES:

a) RETENER LAS ARRAS QUE HAYA RECIBIDO, O EXIGIR EL DOBLE DE LAS QUE HAYA DADO

b) EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

2. LA PARTE QUE RECIBA LAS ARRAS ESTA OBLIGADA A CUSTODIARLAS.

3. SI EL CONTRATO SE EJECUTA, LAS ARRAS SE IMPUTAN EN EL PRECIO, AUNQUE SEA CON RETRASO (A MENOS QUE LAS PARTES DIPUSIEREN LO CONTRARIO).

IV. VICIOS REDHIBITORIOS: VICIOS OCULTOS

A. NATURALEZA: 4 ELEMENTOS

1. DEL BIEN MUEBLE O INMUEBLE

2. CUYO USO, DOMINIO O GOCE SE TRASMITE A TITULO ONEROSO.

3. EL DEFECTO EXISTE AL TIEMPO DE LA ADQUISICION

4. EL DEFECTO HACE LA COSA IMPROPIA O INUTIL PARA EL USO A QUE ESTA DESTINADO O QUE DIMINUYE SU RENDIMIENTO AL PUNTO DE QUE NO COMPRARIA LA COSA O HABRIA PAGADO UN PRECIO MENOR POR LA COSA, SI HUBIERA SABIDO LA CONDICION VERDADERA.

B. ACCIONES REDHIBITORIAS: SON DOS. EL ADQUIRIENTE PUEDE ESCOGER CUALQUIERA DE LAS DOS ACCIONES, PERO EL EJERCICIO DE UNA EXCLUYE A LA OTRA.

1. ACCION RESCISORIA: PARA RESCINDIR EL CONTRATO.

2. ACCION CUANTI MINORIS: REDUCIR EL PRECIO

C. PLAZO:

1. UN AÑO A CONTAR DE LA TRADICION PARA INMUEBLES.
2. 40 DIAS PARA ANIMALES
3. 3 MESES PARA MUEBLES

V. EVICCIÓN Y SANEAMIENTO

A. "EVICCIÓN" ES UNA PRIVACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

B. "SANEAMIENTO POR EVICCIÓN" ES LA OBLIGACION DE DEVOLVER EL PRECIO DE LA COSA PERDIDA E INDEMNIZAR LOS GASTOS DEL CONTRATO Y LOS DEL JUICIO. ENVUELVE LA RESTITUCION DEL PREDIO, RESTITUCION DE LOS FRUTOS, LAS COSTAS DEL JUICIO, LOS GASTOS Y LOS IMPUESTOS DEL CONTRATO.

C. PERDIDA DEL DERECHO DE SANEAMIENTO: 2 CASOS

1. SI SABIA AL MOMENTO DE LA ADQUISICION QUE LA COSA ERA AJENA O LITIGIOSA, Y EL TRASMITENTE LO IGNORABA
2. SI NO PIDIO NI CUIDO DE QUE SE HAGA LA CITACION AL ENAJENANTE, Y EL VENDEDOR PRUEBA QUE TENIA MEDIOS DE DEFENSA SUFICIENTES PARA SER ABSUELTO DE LA DEMANDA.

VI. CONTRATOS DE COMPRA-VENTA

A. 3 ELEMENTOS

1. CONSENTIMIENTO

2. COSA: NECESITA "LEGITIMACION," QUE EL VENDEDOR TENGA EL PODER DE DISPOSICION SOBRE LA PROPIEDAD O DERECHO QUE ENAJENA

a) CONDICIONES PARA QUE EXISTA VENTA DE LA COSA AJENA: EL PROPIETARIO O EL TITULAR DEL DERECHO VENDIDO SEA UNA PERSONA DISINTA DEL VENDEDOR.

(1) VENTA ES VALIDA SI NO IMPIDE LA TRANSMISION DE LA TRANSACCION, POR EJEMPLO

(a) COSAS GENERICAS

(b) CUERPOS CIERTOS HASTA EL MOMENTO EN QUE DEBA TRANSMITIRSE LA PROPIEDAD

(2) SANCION: ANULABILIDAD Y PUEDE ORIGINAR LA OBLIGACION DE PAGAR DAÑOS Y PERJUICIOS.

(a) ANULABILIDAD PROCEDE AUN CUANDO EL COMPRADOR SUPIERA QUE LA COSA ERA AJENA

(b) LA ACCION SOLO CORRESPONDE AL COMPRADOR

(c) PRESCRIPCION DE 5 AÑOS.

3. PRECIO.

B. MODALIDADES

1. "VENTA SUJETA A ENSAYO PREVIO": PARA DEMOSTRAR QUE LA COSA ES APTA PARA EL USO A QUE ESTA DESTINADA.

2. "VENTA AD GUSTUM": EL COMPRADOR PUEDE RECHAZAR LA MERCANCIA AUNQUE OBJETIVAMENTE SEA BUENA SI NO RESULTA DE SU GUSTO PERSONAL.

3. "VENTA DE MERCANCIAS CON SUJECION AL PESO, CUENTA O MEDIDA"

4. "VENTA CON PACTO ADDITIONIS DIEM": SI EL VENDEDOR, DENTRO DE UN PLAZO DETERMINADO, ENCUENTRA LA POSIBILIDAD DE VENDER LA COSA EN MEJORES CONDICIONES Y EL COMPRADOR NO ESTA DISPUESTO A ACEPTARLAS.

5. "VENTA CON ARRAS"

6. "VENTA A CREDITO"

7. "VENTA A ENTREGA ESCALONADA": HAY UN TERMINO PARA LA OBLIGACION DE HACER LA TRADICION.

8. "VENTA CON PACTO DE RETRACTO"

C. EFECTOS

1. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR SON TRES

a) TRANSFERIR LA PROPIEDAD

(1) LA LLAMADA "GARANTIA DE LA CABIDA"

(a) VENTAS DE INMUEBLES

i) SI LA CABIDA ENTREGADA ES MENOR, EL COMPRADOR PUEDE EXIGIR LA CANTIDAD EXPRESADA O UNA DISMINUCION PROPORCIONAL DEL PRECIO

ii) SI LA CABIDA ES SUPERIOR, EL COMPRADOR DEBERA PAGAR LA DIFERENCIA DEL PRECIO, PERO PUEDE DESISTIR DEL CONTRATO SI EL EXCEDENTE DEL PRECIO

PASA DE LA VEINTEAVA PARTE DE LA CANTIDAD DECLARADA.

iii) EL COMPRADOR PUEDE DECLARAR LA NULIDAD RELATIVA POR ERROR DE HECHO O DOLO.

(b) REGLAS GENERALES

i) TODAS ACCIONES DEBEN INTENTARSE DENTRO DE UN AÑO.

ii) NORMAS DE LA "GARANTIA DE LA CABIDA" NO APLICAN CUANDO SE TRATA DE UN CUERPO CIERTO, SIN CONSIDERACION DE UNA MEDIDA DETERMINADA.

b) CONSERVAR LA COSA HASTA EL DIA DE LA ENTREGA

c) SANCIONES POR LA NO ENTREGA

(1) ACCION RESCISORIA: HAY QUE ENTREGAR EL PRECIO RECIBIDO EN TODO O EN PARTE, MAS INTERESES CORRIDOS HASTA LA DEVOLUCION.

(a) SI EL VENDEDOR TIENE CULPA, HAY DAÑOS Y PERJUICIOS, EN ADICION A LOS IMPUESTOS Y GASTOS DEL CONTRATO.

(b) SI EL VENDEDOR NO TIENE CULPA, DEBERA PAGAR SOLO LOS IMPUESTOS Y GASTOS DEL CONTRATO.

(c) SI EL COMPRADOR SUPIERA EL OBSTACULO QUE CAUSO LA DEMORA, NO PODRA EXIGIR LOS IMPUESTOS NI INTERESES.

(d) EL DERECHO DE INTENTAR ACCIONES CONTRA EL VENDEDOR TERMINA CON LA ACEPTACION DE LA TRADICION

(2) ACCION PARA LA ENTREGA DE LA COSA

2. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

a) PAGAR EL PRECIO

(1) NO IMPLICA LA OBLIGACION DE PAGAR INTERESES SALVO EN 3 CASOS

(a) SEGUN EL ACUERDO

(b) CUANDO EL COMPRADOR ESTA EN MORA

(c) CUANDO LA COSA VENDIDA Y ENTREGADA AL COMPRADOR PRODUCE FRUTOS U OTRA RENTA.

(2) DERECHO DE SUSPENDER EL PAGO: REQUIERE 3 CONDICIONES

(a) EL COMPRADOR HAYA SIDO PERTURBADO O TENGA TEMOR DE SER PERTURBADO

i) ES CUESTION DE HECHO DETERMINAR SI EL TEMOR DE PERTUBACION ES FUNDADO O NO.

ii) SI LA PERTUBACION ACTUAL O TEMIDA ES PARCIAL, EL DERECHO DE SUSPENDER EL PAGO ES PARCIAL.

(b) NO HAYA PAGADO EL PRECIO

(c) EL COMPRADOR NO HAYA RENUNCIADO AL DERECHO DE SUSPENDER EL PAGO.

i) RENUNCIA PUEDE SER EXPRESA O TACITA.

b) PAGAR CIERTOS GASTOS

(1) GASTOS DE LA VENTA

(a) INCLUYEN HONORARIOS PROFESIONALES POR LA REDACCION DEL CONTRATO, REGISTRO DEL CONTRATO, PAPEL SELLADO

(2) GASTOS DEL TRANSPORTE

(a) NO INCLUYEN GASTOS DE TRADICION

(b) INCLUYEN LOS GASTOS DE LLEVAR LA COSA A DONDE QUIERA TRASLADAR EL COMPRADOR

c) RECIBIR LA ENTREGA

D. CONTRATO DE PROMESA DE VENTA: INCLUYE PROMESA DE VENTA Y PROMESA DE COMPRA. SE NECESITAN UN PRECIO Y UN PLAZO FIJO, ESTIPULADOS POR LAS PARTES.

1. RETRACTO: EL CONTRATO DE VENTA PUEDE RESOLVERSE POR EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO

a) PUEDE SER CONVENCIONAL O LEGAL.

(1) RETRACTO CONVENCIONAL ES UN PACTO POR EL CUAL EL VENDEDOR SE RESERVA RECUPERAR LA COSA VENDIDA, MEDIANTE LA RESTITUCION DEL PRECIO Y EL REMBOLSO DE LOS GASTOS.

(a) INCLUYE 2 ASPECTOS

i) TIENE UNA CONDICION RESOLUTORIA, RAZON POR LA CUAL EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL RETRACTO AFECTA A LOS TERCEROS Y NO IMPLICA UN NUEVO NEGOCIO TRASLATIVO.

ii) ES UN DERECHO FACULTATIVO.

i) FORMA DE EJERCER EL DERECHO DE RETRACTO CONVENCIONAL: DESDE EL MOMENTO EN QUE EL VENDEDOR MANIFIESTE SU VOLUNTAD AL COMPRADOR DE EJERCER EL DERECHO. ESA MANIFESTACION DE VOLUNTAD, UNA VEZ CONOCIDA, ES IRREVOCABLE. FRENTE A TERCEROS, LA MANIFESTACION REQUIERE UN DOCUMENTO CON FECHA CIERTA

(b) EFECTOS DEL PACTO DE RETRACTO CUMPLIDO

i) EL COMPRADOR DEBE RESTITUIR LA COSA EN EL MISMO ESTADO CON SUS ACCESORIOS

ii) EL VENDEDOR DEBER RESTITUIR EL PRECIO RECIBIDO, LOS GASTOS Y COSTOS DE LA VENTA, REPARACIONES NECESARIAS, Y OTROS GASTOS.

iii) NO HAY PLAZO FIJO POR LA LEY PARA HACER LAS RESTITUCIONES

iv) LA LEY NO OBLIGA AL VENDEDOR A PAGAR LOS INTERESES SOBRE EL PRECIO NI AL COMPRADOR A RESTITUIR LOS FRUTOS.

v) EL VENDEDOR TOMA LA PROPIEDAD LIBRE DE LAS CARGAS IMPUESTAS POR EL COMPRADOR (EJ. HIPOTECAS, USUFRUCTOS).

(2) RETRATO LEGAL

(a) 4 SUPUESTOS

i) LA ADQUISICION DE UN DERECHO EN LA COMUNIDAD DE DERECHO COMUN

ii) LA ADQUISICION SEA HECHA POR VENTA O DACION EN PAGO

iii) LA ADQUISICION SEA HECHA POR UN EXTRAÑO.

iv) LA COSA NO PUEDA DIVIDIRSE COMODAMENTE O SIN MENOSCABO

(b) PLAZO PARA EJERCER EL DERECHO ES DENTRO DE NUEVE DIAS.

E. CONTRATO DE CESION DE CREDITOS

1. CONCEPTO: VENDEDOR CEDENTE Y COMPRADOR CESIONARIO. ES LA TRANSFERENCIA A TITULO ONEROSO O GRATUITO DE DERECHOS Y CREDITOS.

a) CREDITO: DERECHO DE COBRAR UNA DEUDA Y CUALQUIER OTRO DERECHO CONTRA TERCEROS.

2. CREDITOS EXCLUIDOS

a) POR LA NATURALEZA

(1) CONTRA LA PATRIA

(2) DERECHO DE PRESTAR CONSENTIMIENTO PARA EL MATRIMONIO DE MENORES

(3) LA PRENDA, FIANZA, DERECHO DE RETENCION POR SER ACCESORIOS DE OTROS DERECHOS.

b) POR DISPOSICION DE LA LEY

(1) RENTA VITALICA

(2) USO Y HABITACION

(3) RETRACTO

(4) PACTO DE PREFERENCIA

(5) HERENCIA FUTURA

(6) CESION DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS RUSTICAS, ETC.

c) POR ACUERDO CON EL DEUDOR

3. CARACTERISTICAS: CONSENSUAL. NORMALMENTE ONEROSO.

F. CONTRATO DE PERMUTA (O "TRUEQUE")

1. UNA PROMESA DE INTERCAMBIO DE COSAS O DERECHOS.

2. NO HAY PRECIO
3. PROCEDE LA GARANTIA POR VICIOS OCULTOS

G. ENFITEUSIS: CONTRATO PARA ARRENDAR UN FONDO A PERPETUIDAD O POR TIEMPO DETERMINADO CON LA OBLIGACION DE MEJORARLO Y DE PAGAR UN CANON ANUAL EXPRESADO EN DINERO

1. OBLIGACIONES DEL ENFITEUTA

a) PAGAR EL CANON ENFITEUTICO.

(1) SANCION: EVICCIÓN SI NO PAGA LA PENSION POR DOS AÑOS CONSECUTIVOS

(2) LAS PARTES PUEDEN ACORDAR AL CONCEDENTE EL DERECHO DE PEDIR LA DEVOLUCION DEL FONDO POR EL CONCEPTO DE NO PAGAR EN TERMINOS MAS RIGUROSOS O MAS FAVORABLES.

b) MEJORAR EL FONDO.: UNA LABOR POSITIVA.

c) PAGAR LOS IMPUESTOS TERRITORIALES Y DEMAS CARGAS QUE GRAVEN EL FONDO.

2. OBLIGACIONES DEL CEDENTE

a) CONCEDER EL FONDO

b) INDEMNIZAR AL ENFITEUTA POR LAS MEJORAS EN CASO DE ENTREGA DEL FONDO

VII. CONTRATO DE LOCACION-CONDUCCION ARRENDAMIENTO

A. TRES ELEMENTOS ESENCIALES

1. LA COSA: NO SE PUEDE ARRENDAR DERECHOS DE USO Y HABITACION, NI DERECHO DE ALIMENTOS.
2. PRECIO (O "MERCED CONDUCTIVA"). UN CANON (RENTA, ALQUILERES). NO PUEDE SER EN "ESPECIES" CUANDO SE TRATA DE TIERRA AGRICOLA.
3. CONSENTIMIENTO.

B. DURACION

1. INMUEBLES: NO PUEDEN ARRENDARSE POR MAS DE 15 AÑOS.
2. CASAS: HASTA POR TODA LA VIDA