

José Taramona Hernández

MANUAL TEORICO PRACTICO DE LOS CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES

TEORIA Y PRACTICA

3ra. Edición



002472

INDICE

pág.

Presentación.....	7
-------------------	---

CAPITULO I

INTRODUCCION A LA TEORIA DE LOS CONTRATOS

1. Teoría de los Contratos	9
2. La extinción del contrato.	10
3. Obligatoriedad de los contratos.	21
4. El contrato como instrumento de la autonomía.	22
5. Efectos de los contratos.	25
6. Forma de los contratos.	29
7. Interpretación de los contratos.	31
8. La valorización del contrato	36
9. Forma del contrato	39
10. Documentación del contrato.	41
11. La oferta.	44
12. Requisito de la oferta.	46
13. Aceptación tardía o modificatoria	49
14. De la aceptación	49
15. Aceptación inexistente	49
16. Conclusión del contrato.	50
17. Contrato en favor de tercero	51
18. Nulidad y rescisión de los contratos	53
19. Resolución	56
20. Laguna de los contratos	57
21. Momento y lugar en que se perfecciona el contrato	58
22. Promesa de hecho por un tercero	59
23. Contrato sobre el Derecho de suceder	60
24. Contrato entre cónyuges	60
25. Estipulación en favor de terceros	62
- Persona que intervienen	62
- Quienes pueden exigir el cumplimiento de la obligación	63
- Derecho exclusivo del tercero para exigir la obligación	63
- Condiciones para su validez	63
- Efectos de la estipulación en favor de tercero	64
- Algunos contratos prácticos	64
26. Las arras	64

27. Caracteres jurídicos de las arras	65
28. Clase de arras	65
29. Vicios redhibitorios	67
30. Requisitos para que se produzcan vicios redhibitorios	68
31. Manera de calificar el vicio	68
32. Saneamiento por vicios ocultos	69
33. Pruebas de los vicios ocultos	69
34. Acciones redhibitorias	70
35. Plazo en el cual debe interponerse la acción	71
36. Saneamiento por evicción	71
37. Concepto de saneamiento	71
38. Contenido de la obligación de saneamiento	73
39. Evicción parcial	75
40. Excepción en favor del enajenante	75
41. Pérdida del derecho o saneamiento	75
42. Prescripción de la acción de saneamiento	76
43. Clasificación de los contratos	76
- por su naturaleza del vínculo	76
- por su objeto	77
- por su forma	77
- por el efecto jurídico que producen	77
- por su título	77
- por la forma de su existencia	77
- Según estén o no disciplinados por la ley	78
- por la forma como nacen y la manera como concluyen	78
- Por la forma como se perfecciona	78
- Contrato de libre discusión y de adhesión	78
- Contrato individuales y contrato colectivos	79

CAPITULO II

DERECHO NOTARIAL

TITULO I

INTRODUCCION AL DERECHO NOTARIAL

1. Concepto de Instrumento Público	83
2. Clasificación	84
3. Clases de instrumentos públicos notariales	85
4. Diferencia entre la escritura y acta	85
5. Instrumentos protocolizables y no protocolizables	86
6. Valor jurídico del instrumento público notarial	86

TITULO II
LA ESCRITURA PUBLICA

1. Partes en que se divide la escritura pública	88
2. Comparecencia	89
3. La exposición	89
4. La estipulación	91
5. El otorgamiento	92

TITULO III
PARTES DE LA ESCRITURA SEGUN LA LEY DEL NOTARIADO
(Decreto Ley No. 26002)

1. Introducción	93
2. La intervención de los comparecientes en nombre ajeno	97
3. La interpretación con poder	97
4. La fe de conocimiento de los otorgantes	100
- Modelos de introducción de las escrituras públicas	100
- Cuando los otorgantes intervienen por su propio nombre y derecho	101
- Caso en que uno de los comparecientes lo hace por poder	101
- Caso en que uno de los comparecientes, presenta a una sociedad	102
- Caso en que uno de los comparecientes lo hace por poder de otra para quién va ha adquirir los derechos	103
- Caso en que uno de los comparecientes representa a su pupilo	104
- Cuando uno de los comparecientes representa a una persona jurídica de existencia necesaria como el estado	105
- Introducción de las escrituras de testamentos	105

TITULO IV
CUERPO Y CONCLUSION DE LAS ESCRITURAS

1. El cuerpo de la escritura	106
2. La conclusión de la escritura	106
3. Modelos de conclusión de escrituras	109
- Cuando los nombres y calidad de los testigos se han relacionado previamente en la introducción	110
- Cuando los nombres y calidad de los testigos no constan en la introducción	110
- Si los testigos no han sido nombrados en la introducción de la conclusión de los testamentos	111
- Otra conclusión de testamento	111

TITULO V
LOS TESTIGOS DE LOS INSTRUMENTOS

1. El testigo procesal y el notarial	112
2. Números de testigos	113
3. Capacidad para ser testigo	113
4. Capacidad de ejercicio e impedimentos	114

TITULO VI
LA MINUTA

1. Concepto de la minuta	115
2. Partes de una minuta	116

OTROS MODELOS DE INTRODUCCION

- Las cláusulas de estilo	118
---------------------------------	-----

TITULO VII
LAS ACTAS NOTARIALES

1. Concepto de las actas notariales	119
2. Clases de actas notariales	120
3. Acta en plica de testamento cerrados	122
4. Modelo en plica de testamentos cerrado	124
4. Elevación de documentos privados a escritura pública	125
5. Acta de protocolización	127
Modelo de acta de protocolización	127

TITULO VIII
TESTIMONIO

1. Concepto de testimonio	127
2. Clases	128
- Modelo de testimonio de documento privado	129
- Modelo de Legalizaciones	130
3. Concepto de copias y clasificación	131
4. Notario facultado para expedir las copias	131
5. Personas que tienen derecho a obtener las copias	132
6. Clases de copias que pueden expedir los notarios	132
7. Contenido de los testimonios, boletas y partes	133
- Formularios de testimonio partes y boletas	135
- Modelo de parte	135

- Modelo de boleta135
- Anotaciones en el protocolo 136

CAPITULO III
CONTRATO DE COMPRA VENTA
TITULO I
CONTRATO DE COMPRA VENTA

1. Importancia del contrato de compra-venta 139
2. Definición del contrato de compra-venta por diferentes autores 140
3. Definición legal del contrato compra-venta 141
4. Transferencia de dominio de la compra-venta 142
5. Caracteres del contrato de compra-venta 144
6. Elementos esenciales del contrato compra -venta 146
 1.1 Consentimiento 146
 2.2. El bien materia de la venta 149
 3.3. El bien vendido debe existir 150
 4.4. Venta de un bien que ambas partes saben que es fruto 150
 5.5. Venta del bien ajeno 151
- El precio 155
- Requisitos que deben reunir el precio 155

TITULO II

7. Lesión
 1.1 Introducción 161
 2.2 Concepto legal de lesión 161
 3.3 Elementos 162
 4.4 Plazo para entablar la demanda por rescisión por lesión 162
 5.5 Consignación de la diferencia del valor 163
 6.6 Caducidad de la acción 163
 7.7 Inutilidad de la acción Rescisión 163
 8.8 Funciona la lesión de las ventas que se realiza en subastas públicas 163
 9.9 Se puede renunciar a lesión 164
 10.10 Funciona la rescisión por lesión en materia comercial 164
8. Capacidad para contratar 165
 1.1 Principio 165
 2.2 Incapacidad 165
 3.3 Prohibiciones y limitaciones contractuales 165
9. Los Cónyuges no pueden contratar 166
10. La forma en el contrato de compra-venta 166

11. Prueba del contrato de compra-venta	167
12. Clases de contrato de compra-venta	168
13. Contrato de compra venta y el problema de los riesgos	170
14. Interpretación del contrato de compra- venta	170
1.1 Concepto	170
2.2 Métodos de interpretación	171
3.3 Normas de interpretación	171
4.4 Reglas de interpretación de los contratos	173
15. Resolución o rescisión del contrato de compra venta	174
1.1 Concepto de rescisión	174
2.2 Efectos de la rescisión	174
3.3 Concepto de resolución	175
4.4 Diferencia que existe entre rescisión y resolución	175

TITULO III

EFFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

16. Cuales son los efectos del contrato compra- venta	177
17. Obligaciones del vendedor	177
1.1 Obligación de entregar el bien vendido	178
2.2 Garantía de saneamiento por evicción	181
3.3 Gastos de entrega	183
18. Obligación del comprador	184
1.1 Obligación del comprador de pagar el precio	185
2.2 Obligación del comprador de recibir el bien	187
3.3 Obligación del comprador de pagar los gastos de transportes	188
4.4 Obligación de pagar los tributos	189
5.5 Pago del precio en diferentes plazos	189
6.6 Resolución de venta por incumplimiento del comprador	190
7.7 Presentaciones de garantía por el precio en ventas a plazos	190

TITULO IV

Los aspectos que se pueden agregar a la compra-venta	191
19. Compra-venta con reserva de propiedad	192
20. Pacto de retroventa	192
21. Derecho de retracto	194
1.1 Concepto de retracto	195
2.2 Procedencia del retracto	195
3.3 Improcedencia del retracto	195
4.4 Plazos para ejercitar el derecho de retracto	195
5.5 Quienes tienen el derecho al retracto	197

TITULO V
CONTRATOS PREPARATORIOS

22. Compromiso de contratar	198
1.1 Concepto de contratos preparatorios	198
2.2 Definición legal	198
3.3 Características de los contratos preparatorios	198
4.4 Elementos esenciales del compromiso	199
5.5 Plazo máximo del compromiso	199
23. Contratos de opción	199
1.1 Definición	200
2.2 Requisitos para la validez del contrato de opción	200
3.3 Plazo del contrato de opción	201
4.4 Renovación de la opción	201
5.5 Forma: (ad solemnitatem)	201

TITULO VI
PRACTICA CONTRACTUAL

24. Actos y contrato que se inscriben en el Registro de la propiedad inmueble.....	202
25. Requisitos formales para la inscripción de la compra- venta en los Registros Públicos.....	203

DIFERENTES MODELOS

- Contrato de compra-venta de lote de terreno urbanizado	204
- Contrato de compra-venta de un chalet con subrogación de hipoteca	206
- Contrato de compra-venta de departamento en propiedad horizontal	208
- Contrato de compra-venta de terreno rústico	210
- Contrato de compra-venta de patente	212
- Contrato de compra-venta dado en cesión de pago.....	213
- Contrato de compra-venta con levantamiento de hipoteca	214
- Contrato de compra-venta con obligación de constituir hipoteca	217
- Contrato de compra-venta de inmueble con plazo y obligación de constituir hipoteca sin intermediarios	218
- Contrato de compra-venta de terreno en un club privado	220
- Contrato de compra-venta de una parte indivisa de un inmueble en cooperividad.....	223
- Venta de un inmueble sin indicación de área, pero a razón de un precio a la medida.....	225

- Contrato de compra venta de espacio para guardar vehículo	226
- Contrato de compra venta de bien raíz a plazo con o sin hipoteca	227
- Contrato de compra venta de minerales	229
- Contrato de rescisión de compra venta	234
- Contrato de compra venta de mercaderías	236
- Contrato de compra venta de derechos y acciones de un inmueble	237
- Confirmación de compra venta de inmueble	239
- Contrato de compra venta a plazos con retención de dominio	240
- Lo que el comprador debe de saber de un vehículo usado	241
- Lo que el comprador debe de un vehículo usado	242
- Declaración de cancelación de saldo de precio	243
- Contrato de aclaración de una compra venta	244
- Cancelación en adelanto de compensación de servicios y cancelación de préstamo	245
- Contrato de compra venta sobre documento	246
- Ratificación de venta de incumplimiento de mandato judicial	247
- Contrato de compra venta de inmueble a plazos con garantía hipotecario ..	249
- Instrumentos imperfectos :Contrato de compra venta, escritura imperfecta protocolización de instrumentos imperfecta	251
- Contrato de compra- venta (Escritura imperfecta)	252
- Certificado de transcripción literal de los certificados sobre pago de impuesto	254
- Copia certificada de la escritura imperfecta para protocolizarlo	254
- Contratos preparatorios, minuta de promesas de compra venta de un inmueble	254
- Contrato de promesas de compra- venta con arras	256
- Contrato privado de promesa de compra- venta de un inmueble urbano con arras de retracción	257
- Contrato de compromiso de pago	258
- Contrato unilateral de opción de venta de un inmueble	261
- Contrato bilateral de opción de venta	262
- Contrato de compra- venta de un departamento con pacto de reserva de propiedad	263
- Compra venta con pacto de retroventa	265
- Contrato de compra- venta con pacto de retracto	267
- Compra venta con pacto de rescisión por mayor precio	268
- Declaración de verdadero comprador	270
- Cláusulas que se insertaran en los diferentes pactos que puedan integrar la compra venta	270

- Declaración de fábrica	272
- Concepto	272
- Modelo de una declaración de fábrica de un terreno	275
- Declaración de fábrica de una sociedad	276
- Independización y compra venta	279
- Inscripción de la independización y compra venta	280
- Declaración de fábrica e independización por secciones	282
- Acumulación y compra venta	284
- Concepto	284
- Contrato de compra venta y acumulación	285
- Propiedad horizontal	287
- Definición	287
- Característica	288
- Objeto de la propiedad horizontal	288
- Legislación vigente	288
- Constitución de propiedad horizontal	289
- Reglamento interno título I	290
- Descripción del edificio	290
- Obligaciones de los propietarios título II	292
- Junta de propietarios título III	293
- Del administrador	293
- Contrato de compra- venta en propiedad horizontal	296
- Cláusulas especiales anexos al contrato de compra- venta de departamento en propiedad horizontal	298
- Cláusula sobre reserva de uso de terraza para colocación de carteles de propaganda.....	299
- Cláusulas especiales de conveniente inscripción en contrato de compra- venta de un departamento de propiedad horizontal	299
- Capitulo I Proyecto tipo de reglamento interno de propiedad horizontal ...	300
- Capitulo II De los porcentajes de participación de los propietarios	301
- Capitulo III De los derechos y obligaciones de los propietarios	302
- Capitulo IV De la junta de propietarios	303
- Pedido de convocatoria a junta extraordinaria de propietarios	305
- Citación a junta ordinaria de propietarios	305
- Poder para asistir a la junta de propietarios	306
- Acta de sesión de la junta ordinaria de propietarios	306
- Acta de sesión de junta de propietarios para proceder al nombramiento del presidente y tesorero administrador	307
- Citación a nueva junta en segunda convocatoria	308

- Requerimientos de pago de cuotas Notarialmente	308
- Acta de remoción de administración de un edificio de propiedad horizontal	309
- Modelo de cláusulas que se pueden asistir en los diferentes contrato de compra- venta	310
- Venta de un inmueble por persona casada siendo una parte propia y la otra ganancial	310
- Consentimiento conyugal	311
- Venta de un inmueble ganancial con autorización judicial	311
- Venta por inhabilitación judicialmente	311
- Insistir en la minuta de compra- venta en el caso que el vendedor no sepa firmar	312
- Ambas partes no saben firmar	312
- Vendedor no vidente que no sabe firmar	312
- Venta realizada por el albacea	313
- Compra de comisión	313
- Compra por poder	313
- Prohibición al comprador de alquiler hasta el pago total del precio	314
- Caso de fallecimiento del comprador	314
- Venta de inmueble determinado según distintos supuestos	314
- Precio fijado por las partes	315
- Precio a fijar por persona determinada	315
- Precio consistente parte en dinero y parte en valores	316
- Compra- venta realizada bajo condición suspensiva	316
- Cláusulas de compra- venta de inmueble con préstamo de una institución de crédito	317
- Medianeras pagadas	317
- Cláusulas especiales de conveniente inserción en el contrato de compra- venta	318

CAPITULO IV

PERMUTA

(Arts. 1602 - 1603)

1. Concepto	321
2. Caracteres jurídicos	322
3. Objeto de la prestación.	322
4. Capacidad	322
5. Diferencia con la compra- venta.	322
Modelos:	

- Permuta y modificación del plano de una urbanización. 323
- Contrato de permuta. 325
- Transacción y permuta. 328
- Permuta de solar por obra a construir. 330
- Contrato de permuta. 331

CAPITULO V
SUMINISTRO
(Arts. 1604 al 1620)

1. Concepto. 337
2. Naturaleza jurídica. 338
3. Caracteres jurídicos. 338
4. Sujetos y capacidad. 339
5. Objeto. 339
6. Derechos y obligaciones de las partes. 339
Modelos:
- Contrato de suministro. Nº 86 340
- Contrato de suministro. Nº 87 342
- Contrato de Suministro. Nº 88 343

1. Concepto. 347
2. Forma de donación. 348
3. Efectos de donación. 348
4. Naturaleza jurídica. 348
5. Clases de donaciones. 348
6. Caracteres. 349
7. Elementos esenciales de la donación 349.
8. Capacidad 349.
9. Objeto específico de la donación 349.
Modelos:
- Contrato de donación pura. 350
- Contrato de donación condicional. 350
- Contrato de donación 351
- Contrato de donación con cláusula de retorno o reversión 353
- Contrato de donación remuneratoria. 353

CAPITULO VII
MUTUO
(Arts 1648 al 1665)

1. Concepto	357
2. Objeto de la prestación	357
3. Caracteres jurídicos	358
4. Capacidad de las partes	358
5. Forma y prueba	358
6. Lugar de la entrega y de la devolución	359
7. Evaluación diaria de los bienes	359
8. Pago de intereses	359
9. Obligaciones del mutuuario	359
Modelos:	
- Contrato de mutuo en especie	360
- Contrato de mutuo	361
- Mutuo de garantía anticrética	362
- Contrato de mutuo	366
- Mutuo hipotecario	365
- Contrato de mutuo de garantía	368
- Mutuo hipotecario, prórroga de plazo y aumento de capital cutuado	368
- Cancelación de mutuo hipotecario	369

CAPITULO VIII
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(Arts 1666 - 1712)

1. Concepto	373
2. Sujetos y capacidad	373
3. Caracteres jurídicos del arrendamiento	374
4. Obligaciones del arrendador	375
5. Obligaciones del arrendatario	375
6. Duración del arrendamiento	376
7. Períodos forzosos y voluntarios	377
8. Subarrendamiento o subarriendo	377
9. Solidaridad del arrendatario y subarrendatario ante el arrendador	377
10. Extinción del subarriendo, cuyos plazos no han vencido por Indemnización	378
11. Cesión del arrendamiento	378
12. Preferencia en caso de pluralidad de arrendamiento	378

13. Arriendo del bien ajeno.....	378
14. Innovaciones y reparaciones.....	379
15. Restitución del bien arrendado.....	379
16. Régimen del contrato financiero.....	379
17. Resolución de arrendamiento, causales para resolver el arrendamiento.....	379
18. Resolución por falta de pago de la venta.....	380

Modelos:

- Contrato de arrendamiento de un inmueble con fiador y con convenio para edificar.....	380
- Contrato de arrendamiento de departamento en propiedad horizontal.....	386
- Contrato de arrendamiento con fiador.....	386
- Contrato de arrendamiento de casa habitación.....	389
- Contrato de arrendamiento de depósito en garantía.....	392
- Contrato de subarriendo de casa habitación.....	394
- Carta poder autorizando el subarriendo de casa habitación.....	395
- Contrato de arrendamiento de casa habitación.....	396
- Contrato de arrendamiento de un local para oficinas.....	398
- Convenio de desocupación de departamentos.....	400
- Contrato de arrendamiento de un inmueble urbano para laboratorio.....	402
- Arrendamiento de una casa amoblada.....	405
- Contrato de arrendamiento de un cinema.....	407
- Contrato de arrendamiento.....	411
- Contrato de arrendamiento y promesa de venta.....	412
- Cesión de contrato de arrendamiento por arrendador o por arrendatario.....	414
- Convenio de prórroga de contrato de alquiler.....	415
- Contrato de arrendamiento por Temporada.....	416
- Cláusula de resolución en favor del arrendatario con aviso anticipado.....	418
- Cláusula de pago de alquiler depositados en entidad financiera.....	418
- Recibo de depósito de garantía en efectivo de arrendamiento de local comercial.....	419
- Renovación de contrato comercial.....	419
- Carta notarial dirigida a inquilino comunicando nuevo administrador del inmueble.....	420
- Carta Notarial de notificación de compra dirigida a inquilino por el nuevo propietario.....	421
- Carta notarial sobre condiciones de venta de casa habitación.....	422
- Contrato de arrendamiento de un vehículo.....	423
- Administración de un mueble urbano.....	424
- Modelo de un addendum.....	424
- Contrato privado de arrendamiento de un camión.....	425

CAPITULO IX
HOSPEDAJE
(Arts. 1713 al 1727)

Contrato de Hospedaje

1. Concepto.	426
2. Caracteres jurídicos.	427
3. Cuales son los requisitos de existencia y cuales de validez de este contrato.	430
4. Cuales son los derechos y obligaciones de las partes.	431
5. Terminación del contrato de hospedaje.	432
- Modelos de contrato de hospedaje.	432

CAPITULO X
COMODATO
(Arts.1728 al 1754)

1. Definición.	437
2. Naturaleza jurídica.	437
3. Elementos.	438
4. Objetos de la prestación.	438
5. Caracteres jurídicos.	438
6. Sujetos y capacidad.	440
7. Obligaciones del comodatario.	440
8. Obligaciones del comodante.	440
9. Comparación con otros Contratos.	440
- Modelo de contrato de préstamo de uso de comodato.	441
- Modelo de contrato de comodato de un vehículo.	442
- Contrato de comodato o préstamo de uso.	443
- Contrato de comodato de un inmueble.	444
- Contrato de comodato.	445
- Contrato de comodato de un inmueble.	447
- Contrato de contrato de matricería.	448
- Contrato de comodato.	445
- Contrato de un inmueble.	447
- contrato de matricería.	448

Bibliografía

Indice