

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**



MONOGRAFÍA

TEMA:

**“CAPACIDAD, FORMAS Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES
INMUEBLES”**

PRESENTADO POR LOS EGRESADOS:

**ANAMARIA CHAVARRIA MELÉNDEZ
ESAU NOE CABRERA MORALES
JUAN CARLOS CASTILLO SEGURA**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

ASESOR:

LIC. YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO

MARZO DE 2006

SAN SALVADOR, EL SALVADOR CENTROAMÉRICA

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

AUTORIDADES

**RECTOR
ING. MARIO ANTONIO RUIZ RAMÍREZ**

**VICE-RECTORA
DRA. LETICIA ANDINO DE RIVERA**

**SECRETARIA GENERAL
LIC. TERESA DE JESÚS GONZÁLEZ DE MENDOZA**

**DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DECANO JURÍDICAS
LIC. JUAN JOSÉ ZALDAÑA LINARES**

MARZO DE 2006

SAN SALVADOR EL SALVADOR CENTROAMÉRICA

ACTA DE APROBACIÓN



**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS**

ALAMEDA ROOSEVELT 3031, SAN SALVADOR
TEL: 240-5555 PBX: 223-6482, 245-1051, 2209-2870 FAX 224-2551
«EXP: 37/01-2006/PRV»

RO-50

ACTA DE LA DEFENSA DE TRABAJO DE GRADUACION

Acta No 34 del Mes de abril de 2006

En la Sala de Sesiones de la Universidad Francisco Gavidia, a las dieciocho horas con treinta minutos del día siete de abril del año dos mil seis; siendo estos el día y la hora señalados para la presentación y la defensa del Trabajo de Graduación (Monografía) Titulado: " CAPACIDAD, FORMA Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES". Presentado por el (la, los, las) Egresado (a, s, as): ANAMARÍA CHAVARRÍA MELÉNDEZ, ESAÚ NOÉ CABRERA MORALES Y JUAN CARLOS CASTILLO SEGURA, De la Carrera de: LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.

Y estando presente (s) el(la, los, las) interesado (a, s, as) y el Tribunal Calificador, se procedió a dar cumplimiento a lo estipulado, habiendo llegado el Tribunal, después de la exposición, del interrogatorio y las deliberaciones correspondientes, a pronunciarse por el fallo siguiente: Aprobada.

Y no habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que para constancia firmamos.

Presidente *I. Beltrán*
Lic. Irma Leticia Beltrán Villeda

Primer Vocal *M. de Lourdes*
Lic. María de Lourdes Arias Romero

Segundo Vocal *Y. Ernesto*
Lic. Yacir Ernesto Fernández Serrano

Anamaria
Br. ANAMARÍA CHAVARRÍA MELÉNDEZ

Esau
Br. ESAÚ NOÉ CABRERA MORALES

Juan Carlos
Br. JUAN CARLOS CASTILLO SEGURA



"Tecnología, Humanismo y Calidad"

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	v
CAPITULO I	9
NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.	
1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA COMPRAVENTA	
2.- ANTECEDENTES HISTÓRICO ROMANOS DE LA COMPRAVENTA.	
3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS SALVADOREÑOS.	
4.- ANTECEDENTE DEL CÓDIGO CIVIL SALVADOREÑO.	
CAPITULO II.....	17
UBICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA CLASIFICACIÓN DE BIENES.	
1.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.	
2.- ¿QUE IMPORTANCIA TIENE PARA EL DERECHO LA CLASIFICACIÓN DE INMUEBLE POR ADHERENCIA Y DESTINACIÓN?:	
3.- ¿CUAL ES LA IMPORTANCIA DE LA CLASIFICACIÓN EN MUEBLES O INMUEBLES?.	
4.- ¿CÓMO SE HACE LA TRADICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES?:	
CAPITULO III.....	23
DEFINICIÓN DE COMPRAVENTA Y TÉRMINOS UTILIZADOS	
1.- CLASIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA.	
2.- LA COMPRAVENTA COMO TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO	
3 – CAPACIDAD EN LOS CONTRATOS	
4 – FORMAS Y REQUISITOS DE LOS COMTRATOS	
5 – FUNCION DE LAS ARRAS EN LOS CONTRATOS	

CAPITULO IV.....32

CAPACIDAD, FORMAS Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

1.- DEFINICIÓN DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES O RAÍCES:

2.- LOS REQUISITOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

CAPITULO V.....42

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXOS

A) DOS MODELOS DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

B) APÉNDICE

PLAN DE TRABAJO DE MONOGRAFIA

RESUMEN (ABSTRACT)

CAPACIDAD, FORMAS Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

BIENES

Son todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en muebles e inmuebles, según el Art. 560 cc. Salvadoreño.

LA COMPRAVENTA EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.

Los ubicamos dentro del criterio de movilidad de las cosas siendo estos los bienes muebles e inmuebles.

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Bienes por naturaleza

Bienes por adhesión

Bienes por destinación.

LA TRADICIÓN DEL DOMINIO

Es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace a otro, existiendo la facultad e intención de transferir el dominio y la otra parte la capacidad de adquirir.

REQUISITOS DE LA TRADICIÓN

Existencia de dos personas Tradente y Adquirente

Consentimiento exento de vicios.

Existencia de un Título Traslaticio de Dominio

LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Es un Contrato Bilateral que engendra derechos y obligaciones para partes quienes pactan cosa y precio.

FORMAS Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA

La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la Cosa

Dentro de las formalidades del contrato de compraventa que menciona el Código Civil Salvadoreño tenemos: Las Solemnidades Legales y las Solemnidades Voluntarias.

LA CAPACIDAD

Es la aptitud que tiene una persona para celebrar un acto jurídico válido, es uno de los elementos más esenciales para contratar, según el art. 1,599 del Código Civil Salvadoreño la capacidad es la regla general y la incapacidad la excepción, siendo estas, incapacidad relativa e incapacidad absoluta.

FORMAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Nos referimos a las solemnidades legales que el contrato debe cumplir cuando se trata de la Tradición de dominio tiene que se en Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de Bienes raíces.

LOS REQUISITOS

La Cosa

El Precio.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal, conocer uno de los contratos más antiguos, de mayor aceptación y aplicación en el derecho y en el transcurso de la humanidad, tal como lo es el contrato de compraventa que constituye una herramienta útil para la sociedad y para la economía, ya que se trata de un contrato capaz de transferir el dominio de la propiedad de los bienes muebles e inmuebles, en el cual hemos pretendido identificar y conocer la capacidad, formas y requisitos del contrato de compraventa de bienes inmuebles, a través de los métodos y técnicas de estudio como lo son: El sistemático, analítico, inductivo, deductivo, análisis de contenido, síntesis bibliográficas y resúmenes; partiendo desde la naturaleza del contrato, sus antecedentes históricos y su evolución en la legislación salvadoreña; continuando con un marco teórico conceptual y doctrinario comparado con nuestra legislación; estableciendo conceptos, características y requisitos del contrato; además proporcionamos nuestro aporte y críticas a través de las conclusiones y recomendaciones.

La institución de la compraventa como contrato, se regula en nuestro Código Civil desde el artículo 1,597 hasta el artículo 1,678, estableciendo una definición de la misma; capacidad para celebrar el contrato; las formas y requisitos de precio; de la cosa vendida; de los efectos del contrato; de las obligaciones de las partes y de los saneamientos de evicción o vicios ocultos.

Centrando nuestro objeto de estudio en la capacidad de los contratantes, formas y requisitos, el precio y la cosa vendida; teniendo como punto de referencia que estamos hablando de una institución jurídica, de más de cien años que no ha tenido modificaciones y que lo único que podemos agregar a la misma son los requisitos y formalismos para el otorgamiento, de manera extrínseca tomándolo como un problema de estudio que nos obstaculiza ampliarnos en el mismo, pero que se pretende solventar mediante la perspectiva actual de la institución.

La compraventa primitiva: En un primer momento el lugar de la compraventa lo ocupó la permuta, que en líneas pobres y rudimentarias da satisfacción a la necesidad del cambio, ante lo difícil de una equivalencia, se ideó utilizar para el

cambio mercancías intermedias de universal aceptación, como fueron primero las cabezas de ganado y después los metales amonedados. La permuta queda así arrinconada casi en los albores de la humanidad, pues desde que se adoptó un tipo de mercancía que asume la función común medida del valor de las demás puede considerarse nacido el contrato de la compraventa. Es así, que la compraventa primitiva como una forma de permuta que se distingue en ser un cambio inmediato de mercancías por dinero, se realizaba de dos modos:

a) Revistiendo una forma solemne determinada por el Derecho Civil y protegida por ciertas garantías; la cual recaía solo sobre algunas cosas y podía ser realizada solo por un número reducido de personas, esto se daba a través de la figura llamada "Mancipatio"; la cual consistía en un acto solemne, formal, eminentemente público, que requería la presencia no sólo de las partes, sino de quince romanos civiles púberes, una balanza y un pedazo de metal. El "Mancipatio" era una venta real, en la que sus dos elementos esenciales: Entrega de la cosa y pago del precio, se llevaban a efectos de una manera tal, que la venta no era una imagen, sino una realidad ¹

b) Totalmente desprovista de forma, reducida a un simple cambio de cosa y precio (Traditio), constituyen la primera fase del contrato de compraventa que se llama compraventa real o manual y también denominada compraventa natural.

En cuanto a la compraventa como título traslativo de dominio:

La incapacidad de la compraventa productora de obligaciones para superar estos límites, era debido al principio fundamental que dominaba todo el derecho romano clásico, que declaraba incapaz el contrato para transferir la propiedad y el derecho real; principio que pasa a la "legislación justiniana". La propiedad o al menos la posesión, sólo se transmitía mediante la tradición, efectuada en ejercicio de la obligación nacida del contrato de compraventa, seguida además del pago real e íntegro del precio.

La tradición que debió ser real en un comienzo sufrió modificaciones encaminadas a dulcificar la aspereza primitiva, en los tiempos medios subsistió muy simplificada y espiritualizada; se consideraba necesaria la tradición para operar la transferencia de

¹ Román Badenes Gasset, El Contrato de Compraventa, Tomo I, 1ª Edición Barcelona 1995, Pág. 12, 13

la propiedad, pero de hecho se le reemplazaba por cláusulas contractuales de tradición fingida.²

En cuanto al derecho histórico español:

Unas líneas generales sobre la compraventa en nuestro derecho histórico, han sido trazadas por Fernández Espinar quien señala que: “El derecho de la alta edad media viene a resultar una continuación del derecho de las épocas anteriores, concibiéndose la compraventa, continuando la tendencia iniciada en el derecho romano vulgar, en el bajo imperio como un acto instantáneo de permuta inmediata del objeto por el precio. En este período la compraventa es más bien fruto de las situaciones de las circunstancias políticas, económicas e incluso culturales que concurren en los primeros siglos de la reconquista.

Legislación actual: Nuestra legislación define el contrato de compraventa como: un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”. Artículo 1597 Código Civil Salvadoreño.

Existe la compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra una cosa y esta se obliga a recibirla y pagarla por un precio cierto.

Además se habla del precio. ¿En qué debe de consistir este precio? y ¿En que cantidad y calidad debe de ser? Entra a analizar la capacidad que deben de tener los contratantes repitiendo de manera textual el requisito de existencia y validez del acto o contrato. Estableciendo además prohibiciones para ciertas personas desde el punto de vista del parentesco, por el cargo ya sea público o privado.

También establece las formas y requisitos del contrato de compraventa estableciendo desde cuando se reputa perfecta una compraventa; así como también los requisitos de la compraventa de los derechos reales, la forma en que debe establecer el precio, pasando desde un simple acuerdo de entregar arras, hasta los requisitos del título como tal y las diferentes estipulaciones que logran establecerse en el mismo como las condiciones y plazo.

² Román Badenes Gasset, El contrato de compraventa, Tomo I, 3ª Edición, José Maria Bosh, Barcelona 1995, Pág.17,18.

Para concluir es preciso determinar que nuestra legislación establece, como debe de pactarse y pagarse el precio, así como los requisitos de la cosa objeto del contrato sea que exista o se espere que llegue a existir.

CAPÍTULO I

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La doctrina afirma que la razón por la que el vendedor debe transmitir al comprador la propiedad de la cosa vendida, es que este último comprando la cosa, intenta adquirir un derecho perpetuo e ilimitado sobre la misma, de tal forma que pueda disponer y gozar de ella sin peligro alguno de molestia por parte del tercero, estas razones son combatidas por los partidarios de la doctrina contraria quienes atribuyen que el Código de Civil reconoce la validez de la venta de cosa ajena y a plazos que no siempre la venta transmite al comprador la propiedad ilimitada y perpetua de la cosa.³ Esto se atribuye cuando se realiza una venta a plazo y se adquiere la cosa pero a causa del incumplimiento de pago la cosa puede pasar nuevamente a manos del vendedor; es decir en este caso la venta no se perfecciona por que esta limitada a una condición. Algunas discrepancias provienen de no haber fijado bien los términos de la cuestión; una cosa es decir que el vendedor debe transmitir la propiedad de la cosa vendida y otra muy distinta afirmar que para operar la transmisión basta el simple consentimiento de los contratantes o precise además otro acto jurídico. La transferencia de la propiedad del vendedor al comprador es esencial al contrato de compraventa. El vendedor debe dar la cosa; pero la palabra dar no debe entenderse en el sentido únicamente de dar por que este es un hecho material no jurídico en otros contratos, el prominente de entregar la cosa como por ejemplo: En el mutuo, el comodato, el arrendamiento, en el depósito; para esta entrega no es elemento constitutivo del contrato sino ejecución del mismo y tampoco en el contrato de venta es elemento constitutivo la entrega material de la cosa, por que puede tal contrato subsistir sin ella; la entrega es también aquí acto de ejecución. Dar una cosa quiere decir transmitir al comprador el derecho que tiene sobre ella, derecho que es el de dominio, por que la finalidad de la venta no es únicamente hacer disfrutar al comprador de la cosa como ocurre en el arrendamiento, usufructo y el comodato; si no que pretende la facultad de disposición sobre la misma, el derecho de hacer de ella lo que quiera esta fue siempre la finalidad de la venta y este también su

carácter. En el Derecho Romano se concebía la compraventa como un contrato solemne, el vendedor transmitía al comprador el dominio de la cosa debiendo el comprador desembolsar al vendedor el dinero, haciéndole propietario del mismo, no precisaba la entrega material es decir se transmitía la propiedad por el simple consentimiento de los contratantes.

1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En una primera época la compraventa se pudo efectuar solo al contado y el precio podía consistir, tanto en dinero como en otra cosa, confundándose así con el contrato de permuta.

En una segunda época se autorizó la venta al crédito, pero la compraventa se realizaba a través de una doble estipulación. Esto daba origen a dos obligaciones independientes, con todos los problemas que ello significaba: El contratante que no cumplía su obligación, estaba impedido de obligar al negligente a cumplir, pues ambas obligaciones eran independientes y fruto de contratos separados.

Posteriormente, se llegó a la compraventa consensual; a partir de entonces el vendedor se obliga a entregar, característica propia de todo contrato consensual. A su vez, el comprador tampoco entrega el dinero sino que se obliga a entregarlo.⁴

2.- ANTECEDENTE HISTÓRICO ROMANO DE LA COMPRAVENTA.

La compraventa era vista como la convención por la cuál una de las partes, el vendedor, se obligaba a transmitir al comprador la posesión de una cosa y asegurar su pacífico uso y goce, en tanto el comprador asumía la obligación de entregar en pago un dinero por el valor de la cosa (precio), entonces se instituye el contrato consensual de compraventa.⁵ Para entender la compraventa como tal, en el derecho romano, hay que tener presente que el contrato no implicaba la transferencia de la propiedad de la cosa vendida, sino que generaba tan sólo dos obligaciones recíprocas: a) El vendedor, ha transmitir la posesión de la cosa y asegurar su pacífico

³. SANTA CRUZ TEIJEIRO, J. y GELLA, J. VICENTE. LA COMPRAVENTA CIVIL Y COMERCIAL G. L.

⁴ Pág. 264. ERRAZURIZ EGUIGUREN, Maximiliano; Manual de Derecho Romano, tomo Editorial Jurídica de Chile. I Edición.1987.

uso y goce; b) El comprador, transmitía la propiedad del dinero que pagaba como precio. No nacía, pues a favor del adquirente un derecho real, ya que la obligación de transmitir y la efectiva transmisión se producía independientemente, una vez celebrado el contrato, mediante la forma del “*mancipatio*”. Este era una venta real, en la que sus dos elementos esenciales, entrega de la cosa y pago del precio, se llevaban a efecto de una manera tal, que la venta no era una imagen, sino una realidad; se realizaba como un acto solemne, formal, eminentemente público, que requería la presencia, no sólo de las partes, sino de quince romanos púberes, una balanza y un pedazo de metal.⁶ La Traditio. era la entrega física del bien que se enajenaba, la misma que se daba de común acuerdo entre el que lo entregaba (*tradens*) y el que lo recibía (*accipiens*).

Esta figura romana, se convirtió posteriormente en práctica corriente que el contrato se realizara con documento escrito que al principio solo tuvieron mera función probatoria. En la época post clásica, si se había convenido en realizar el acto escrito, la venta solo se perfeccionaba cuando se cumplía tal exigencia.

A) OBJETO DE LA COMPRAVENTA.

El objeto de la compraventa podía ser las mercancías, podía ser cualquier cosa mueble o inmueble, corpórea o incorpórea, presente o futura que estuviera en comercio, en relación con las cosas incorpóreas se reconoció como válida la compraventa de una servidumbre predial, del usufructo, de una herencia ya adquirida por el heredero y de un crédito, mediante la correspondiente cesión.⁷

B) LA COMPRAVENTA DE COSA FUTURA.

En el derecho romano también se admitió la eficacia de la venta de cosa futura, ya fuera, bajo la condición de que la cosa llegara a existir, en cuyo caso solo se pagaba el precio, como ocurría si se compraba la cosecha próxima de un fundo, o incondicionalmente de suerte que había de pagar el precio aunque no sobreviniera la existencia de la cosa, como acaecía con la pesca que se recogía echando la red. Por

⁵ ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998. Págs. 317.

⁶ BADENES GASSET, Ramón. El Contrato de compraventa, tomo I. 3ª Edición Editorial José Maria Bosh, Barcelona 1995. Pág. 13.

⁷ ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998. Págs. 318.

lo concerniente el precio debía de consistir en una cantidad de dinero equivalente a lo que se iba a vender.⁸

C) LA COMPRAVENTA AL ARBITRIO DE UN TERCERO.

En la antigüedad, la determinación del precio no quedaba librada a voluntad exclusiva del comprador y el vendedor, sino que quedaba al arbitrio de un tercero; y de lo contrario se consideraba nulo el contrato de compraventa que no cumplía este requisito. En el derecho Justiniano se admitió que se le remitiera al arbitrio de un tercero, en cuyo caso el contrato se consideraba condicionado, de suerte de que si el tercero no fijaba el precio, el negocio no se perfeccionaba, por no cumplirse la condición. En el derecho clásico se exigió, además, que el precio fuera verdadero, esto quiere decir que no sea simulado,⁹ dado que si no existía el precio no era considerada venta, sino donación.

D) EL JUSTO PRECIO.

Durante mucho tiempo, incluso en el derecho clásico, no se exigió que el precio fuera justo, esto es proporcionado al valor de la cosa, siempre que no existiera animo doloso y la venta no se hubiera realizado por un precio "irrisorio", que encubriera una donación prohibida como solía ocurrir entre los cónyuges. Por constitución de "Dioclesiano", Este era un emperador romano "Precio vil", el cual dispuso que cuando se vendiera un inmueble por la cantidad inferior a la mitad del justo valor "Laesio ultra dimidium", el vendedor podía tener la rescisión de la venta a menos que el comprador pagara el complemento hasta el justo precio. De esta manera el derecho romano introdujo el instituto de la "Lesión" como causa de rescisión de contrato de compraventa de bienes inmuebles, para el caso de que hubiere ruptura del equilibrio económico entre los contratantes, presumiéndose que tal situación obedecía a un estado de necesidad. Perfeccionando el contrato de compraventa con el consentimiento de las partes, los riesgos por pérdidas o deterioros que la cosa experimentara por su propia naturaleza o por caso fortuito pasaban sobre el

⁸ ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998. Págs. 318,319.

⁹ *Ibíd.* Pág.319.

comprador que quedaba obligado a pagar el precio aun cuando el bien se hubiere perdido antes de la entrega y aunque el vendedor no fuera su propietario.¹⁰

E) LA GARANTÍA DE EVICCIÓN.

Se introdujo en Roma la costumbre de añadir a la compraventa algunas estipulaciones accesorias para el supuesto de evicción el cual se estableció como elemento natural del negocio que posibilitaba al comprador exigir al vendedor que interviniera en su defensa cuando un tercero quisiera hacer valer sus derechos en juicio por vicios de la cosa transmitida, como si ella no hubiere pertenecido al vendedor o estuviere afectada por gravámenes y tales vicios fueran anteriores a la venta. Además de la evicción, el vendedor respondía al comprador por los vicios o defectos ocultos que la cosa pudiera presentar. La responsabilidad por los vicios ocultos o redhibitorios fue regulada sobre nuevos principios por los “ediles cúrules”, que tenían a su cargo la policía de los mercados. Según el edicto de los ediles, el vendedor de esclavos o de ciertos animales estaba obligado a que declarara expresamente los vicios o defectos de lo que vendía y a ofrecer garantías de su inexistencia; por tales acciones el vendedor responde de los vicios ocultos, tanto si los conocía y no los declaraba, como si los ignoraba.

La acción redhibitoria tenía por efecto resolver el contrato volviendo la cosa a su estado anterior, lo cual significaba que el vendedor tenía que restituir el precio con sus intereses y el comprador la cosa con todos sus accesorios o acrecentamiento.¹¹

F) PACTOS DE COMPRAVENTA.

En el derecho Romano se agregó al contrato de compraventa algunos pactos que tenían el efecto de modificar las condiciones jurídicas ordinarias del contrato, tales cláusulas adicionales se podían constituir a favor del comprador o del vendedor, entre ellos se pueden mencionar los siguientes:

a) Pacto Comisorio: Era aquel por el cual el vendedor tenía derecho a declarar resuelto el contrato y a exigir la restitución de la cosa con sus frutos y

¹⁰ ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998. Págs.319.

¹¹ ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998. Págs.321.

acrecentamientos, si el comprador dejaba de pagar el precio dentro de los términos plazos establecidos.

b) Pacto de Adjudicación a Término: Era aquel que autorizaba al vendedor a reservarse el derecho de rescindir el contrato si dentro de cierto término hubiere recibido una oferta mejor, como podía ser un precio más alto, un plazo más breve o mayores garantías.

c) Pacto de Retroventa: Era aquel que permitía al vendedor reservarse la facultad de readquirir la cosa vendida dentro de cierto plazo por el mismo precio o por otro diferente ya determinado.

d) Pacto de Preferencia: Consistía en que se otorgaba al vendedor prioridad sobre toda otra persona para el supuesto que el comprador decidiera vender la cosa.

e) Pacto a Prueba: Mediante el cual el comprador tenía la facultad de restituir la cosa, si dentro de cierto termino no resultaba de su agrado o no le interesaba.

f) El Pacto de no Enajenar: Este consistía en que el comprador quedaba obligado a no enajenar a otra persona alguna, la cosa adquirida, o en particular, a persona determinada.

g) el pacto de reserva de hipoteca: Se daba cuando el vendedor otorgaba el derecho de gravar con hipoteca la cosa enajenada como garantía por el pago del precio o del saldo que adeudara el comprador.¹²

3.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS SALVADOREÑOS.

Nuestro país no fue la excepción respecto a la evolución histórica de la compraventa debido a que se observó en una primera época, que existieron antes de ella otras formas de adquirir la posesión material de bienes; llegando así de los españoles a nuestro territorio. Aconteciendo una especie de intercambio de bienes llamada **“Trueque”** que no es más que la misma permuta cuando se intercambiaba el oro de los indígenas por espejos y otros objetos de los españoles. Posteriormente en la época colonial se observó siempre este mismo intercambio de mercancías que realizaban los indígenas al intercambiar, granos básicos por verduras, frutas,

¹² ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998. Págs.322, 323.

legumbres y animales, esta figura persistió durante mucho tiempo hasta que apareció la primera especie de moneda (El Cacao), sin embargo esta no satisfacía las necesidades de intercambio por su valor indeterminado, el poco poder adquisitivo que este determinaba y la incomodidad que este representaba. Este problema se ve resuelto con la aparición de la primer moneda metálica que mejoró notablemente el poder de intercambio, adquisitivo y el valor determinado de mercancías y los bienes. Es a partir de este momento que se ve sustentado el contrato de compraventa en nuestro país ya que cumplía con los requisitos esenciales del contrato en el cuál el comprador se obligaba a pagar en dinero un precio determinado, y el vendedor recibido el pago, se obligaba a entregar la cosa vendida.

Al comparar el antecedente histórico romano con el nuestra legislación, podemos apreciar que a pesar del transcurso del tiempo el contrato de compraventa sigue siendo el mismo ya que en la época romana se instituyo como un contrato consensual, en el cuál las partes; comprador y vendedor se obligaban así mismo; por una parte el vendedor se obligaba a transmitir al comprador la posesión de una cosa y asegurar su pacifico uso y goce. Por otra parte el comprador se obligaba a trasmitir la propiedad del dinero que pagaba por la cosa, este también recibía el nombre de "precio". Esto no era mas que obligaciones reciprocas que se daban entre las partes; ya que no nacía a favor del adquirente un derecho real, debido a que la efectiva transmisión de las partes se realizaba de forma independiente a través del "mancipatio", siendo esta una forma de venta real que tenia dos características esenciales: a) la primera que era la entrega de la cosa y b) la segunda que siendo el pago en dinero equivalente por el valor de la cosa, dado que se consideraba una venta real; pero no transmitía los derechos reales sobre la cosa que se compraba.

De igual manera la compraventa romana con la legislación actual nuestra, se realiza sobre mercancías cosas muebles o inmuebles, cosas corporales e incorporales, se reconoció como validas las compraventas de servidumbre predial, de usufructo, de herencia , también se admitió la compraventa de cosas futuras bajo la condición de que llegaran a existir; se protegió al comprador a través de la garantía de evicción; así como los pactos del contrato entre ellos podemos mencionar: pacto de adjudicación a terminación, pacto comisorio, pacto de retroventa, pacto de

preferencia, pacto aprueba, pacto de reserva de hipoteca. Todos estos elementos y garantías que existieron en el derecho romano son aplicables en nuestra legislación desde que se promulgó nuestro Código Civil de 1,860.

4- ANTECEDENTE DEL CÓDIGO CIVIL SALVADOREÑO.

No fue sino hasta el año de 1,860, que se constituyó el primer marco normativo jurídico del “contrato de compraventa” regulado en los Artículos 1,727 al 1,832 del Primer Código Civil de la República de El Salvador, el cuál entro en vigencia el 31 de mayo de 1,860; transcrito directamente del Código Civil Chileno. Así aparece en la página 469 del Diccionario Histórico Enciclopédico de la República de El Salvador, Primera Edición de 1,950; de don Miguel Ángel García. Estos datos están corroborados por el Dr. Napoleón Rodríguez Ruíz, en el primer tomo de su obra: “Historia de las Instituciones Jurídicas Salvadoreñas”, a la página 282 en donde dice: No hay ninguna duda pues, de que el Código nuestro fue tomado directamente del Chileno.¹³

En la actualidad nuestro Código Civil, regula dicho contrato en el Libro Cuarto de las Obligaciones en General y de los Contratos, Título XXIII de la Compraventa en los Artículos 1,597 al 1,686.

¹³ ESCALANTE DIMAS, Alejandro. La técnicas del Código Civil de 1860. Editorial Universitaria. Pág. 63.

CAPITULO II

UBICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA CLASIFICACIÓN DE BIENES.

Lo ubicamos dentro del criterio de movilidad de las cosas, a) Muebles e Inmuebles y hablamos del segundo de éstos, los cuales, son los bienes que no pueden trasladarse de un lugar a otro, como por Ejemplo, las tierras, los productos de las canteras y minas, que pudiéndose trasladar por una ficción Jurídica, ya que se consideran muebles a pesar de ser inmuebles por naturaleza.

1) CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES:

A) BIENES INMUEBLES POR NATURALEZA:

Son aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro, o sea que permanecen inamovibles en el lugar que les asignó la naturaleza misma; será imposible poder trasladar a la ciudad el fin de semana el terreno que ocupa mi finca y regresarlo la semana siguiente, si de pronto se produce una movilidad como cuando se presenta un fenómeno imprevisto (un terremoto, una avalancha, un ciclón), esa situación de hecho no hace perder al bien la calidad de inamovible. El Código Civil Salvadoreño, enuncia como inmuebles por naturaleza las tierras, las minas, las aguas, por comprender dentro de ellos, el lecho o terreno que la soporta, se ha entendido como tierra, la parte superficial del planeta no ocupado por el mar, aun que el concepto geológico abarca dentro de la acepción "Tierra" , varias envolturas superpuestas con diversas denominaciones técnicas para los efectos de esta materia, la tierra comprende el suelo y sub-suelo. El suelo es la parte superficial de la tierra, el sub-suelo la capa inferior de la misma.¹⁴

B) BIENES INMUEBLES POR ADHERENCIA.

Son Bienes muebles que por naturaleza, son adheridos permanentemente y materialmente a inmuebles, incorporados por el propietario o por una persona distinta

¹⁴ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes Octava Edición Actualizada, Editorial Temis S.A Santa Fe de Bogota Colombia 2000, Pág. 9, 10, 14.

de él, que por una ficción jurídica, del legislador se transforman en bienes inmuebles, Ej. El hierro, los ladrillos, las baldosas se transforman en bienes inmuebles por adhesión, al ser incorporados a un inmueble.

C) BIENES INMUEBLES POR DESTINACIÓN.

Son Bienes muebles por naturaleza, que por una ficción jurídica, del legislador se transforma en inmueble por estar destinados permanente al uso, cultivo y beneficio de un inmueble. Ejemplo el tractor agrícola cuyo propietario destina a la explotación de su fundo, la maquinaria industrial de una empresa, la vajilla de un hotel etc. La razón de esta ficción, es evitar que accesorios fundamentales de un fundo sean separados de él, en contra de la voluntad del propietario o del interés general en su correcta explotación.

2) ¿QUE IMPORTANCIA TIENE PARA EL DERECHO LA CLASIFICACIÓN DE INMUEBLE POR ADHERENCIA Y DESTINACIÓN?:

La venta de un bien inmueble, comprende la venta de los inmuebles por destinación y adhesión, en la venta de una finca se comprende naturalmente todos los accesorios que según nuestro Código Civil se reputan inmuebles. Dichos inmuebles, quedan comprendidos dentro de la VENTA, de un bien raíz. La hipoteca constituida sobre un bien raíz o inmueble afecta los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles. En la restitución de una heredad, se comprende las cosas que forman parte de ellas o que se reputan como inmuebles por la conexión con ella.

3) ¿CUAL ES LA IMPORTANCIA DE LA CLASIFICACIÓN EN MUEBLES O INMUEBLES?:

La Tradición de un inmueble se realiza mediante venta en Escritura Pública y su consiguiente inscripción de la Escritura Pública en la Oficina de Registro correspondiente, la ubicación del Bien, en cambio la Tradición de un Bien mueble, se realiza mediante su entrega material o en forma simbólica como cuando se entrega al comprador las llaves del granero vendido.

La disposición de un inmueble por un incapaz, esta sometida a rígidas normas restrictivas lo que no ocurre en la Compraventa de Bienes Muebles.

La lesión enorme, solo ocurre como vicio del consentimiento en la Compraventa de Bienes Inmuebles.¹⁵

4) ¿CÓMO SE HACE LA TRADICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES?:

Según el Código Francés, el mero consentimiento de las partes, en la Compraventa, genera para el adquirente la incorporación del derecho a su patrimonio. La exclusiva voluntad de las partes, transfiere, y por tanto el Contrato en si mismo y por su propia fuerza, crea obligaciones y traspassa al comprador la propiedad sobre la Cosa.

La propiedad se adquiere de pleno derecho, por el comprador con respecto del vendedor desde el instante en que conviene sobre la Cosa y el Precio aun que la Cosa, no haya sido entregada ni pagado el "Precio".

a) Definición Legal de la Tradición:

Es un modo de adquirir el Dominio de las Cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por la otra parte la capacidad e intención de adquirirlo.

b) Características de la Tradición

Es un modo derivado: Forma de transferir el derecho real por Acto entre Vivos, que necesita la expresión de una voluntad anterior o precedente, la del propietario (Tradente), a favor del Adquirente.

Es un modo de adquirir por acto entre vivos. La transmisión de un derecho real originado de la muerte de una persona, tiene su propio modo, que es la sucesión por causa de muerte o partición de derechos hereditarios. El usufructo y la hipoteca, se constituyen no se traditan, los derechos personales se ceden a favor de una persona denominada cesionario.

Es a Título oneroso o gratuito, si la Tradición esta precedida de compraventa, permuta, aporte de sociedad, donación en pago, se realiza a titulo oneroso, si va precedida de donación es a titulo gratuito.

Es una convención, la convención es un negocio jurídico que crea o extingue obligaciones. Por el contrario únicamente se crean obligaciones de allí que todo

¹⁵ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Bienes Octava Edición Actualizada, Editorial Temis S.A, Santa Fe de Bogota –Colombia 2000. Pág. 20 y 27

contrato en una convención, pero no toda convención es un contrato, la tradición es una convención ya que tiene como fin exclusivo, extinguir una obligación emanada del título el cual, ordena al vendedor la entrega de la cosa. La tradición cumple ese mandato, la única excepción en que la tradición crea obligaciones se presenta en el contrato de Mutuo o préstamo de consumo. La Tradición en la Compraventa tiene una misión frente al título, antecedente, y es la de extinguir la obligación de entrega o transferencia del dominio por parte del vendedor, otro tipo de obligaciones surgidas del contrato subsisten aún después de la tradición.

El título que la origina debe generar la posibilidad de adquirir el derecho real.

Aquí se refiere al Título Traslaticio de Dominio, como el Comodato, el Arrendamiento, y el Depósito no generan Tradición ya que crean obligaciones de hacer.

Es un negocio Jurídico dispositivo bilateral. Necesita la manifestación de dos voluntades: La intención de transferir en el tradente y la intención de adquirir en el adquirente, según esta característica es inadmisibles las tesis de considerar la tradición, como una manifestación unilateral o aislada del tradente.

Por la tradición se adquiere el derecho real sobre cosas singulares excepcionalmente cosas universales como en la compraventa de un derecho herencial.

c) Requisitos de la Tradición de Bienes Inmuebles.

Existencia de dos personas Tradente y Adquirente. En el Derecho Romano se conocían como "*Tradens. Accipiens*"; tradente a la persona que por la Tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, o a su nombre. El Tradente, adquiere una obligación de dar que es la de transferirle dominio, o sea es un deudor de la entrega y el adquirente su acreedor, es un acto jurídico bilateral en el cual se vinculan dos personas.

Capacidad del Tradente y Adquirente. La expresión de voluntad tanto del tradente como del adquirente, requiere capacidad para realizar el contrato; los dementes, los impúberes, los sordomudos, que no pueden darse a entender por escrito, no son capaces de hacer Tradición también no la pueden realizar por sí mismos menores de 18 años, ni el interdicto. En todos estos casos, y en el de la venta de un bien de un menor sin autorización judicial, la Tradición será nula, también la nulidad del título como antecedente causal.

Consentimiento exento de vicios entre Tradente y Adquirente. Concepción objetiva si existen vicios en el consentimiento la Tradición será nula, aun que el legislador solo reglamentó el Error, pero también ese fenómeno afecta la fuerza y el dolo.

d) La Tradición de Inmuebles en el Registro.

La Tradición de los derechos reales, constituidos sobre inmuebles se realiza mediante la inscripción del Título en registro público respectivo. Como puede apreciarse es un acto formal o simbólico que origina el derecho en el adquirente.

Para adquirir la propiedad y posesión de bienes inmuebles basta hacer el siguiente recorrido: Celebración de un Negocio Jurídico mediante una convención en virtud del cual dos o más personas se obligan. Tradición, modo de adquirir el dominio de las cosas, realizada por medio de la inscripción del título en la Oficina de Registro Publico del lugar de ubicación del inmueble. Escritura Pública. De estos tres pasos, el definitivo para la adquisición del derecho real, es el segundo, o sea que somos propietarios a partir del registro, si este no se ha realizado el Tradente sigue en su condición de dueño. Artículo 657 del Código Civil Salvadoreño. No puede confundirse la tradición de bienes inmuebles con la obligación de entregar la cosa.

La Tradición se realiza por la inscripción: La entrega es el acto de colocar al adquirente en posesión de la cosa, si se efectúa la Tradición y el vendedor no hace entrega física o material al comprador. Este puede iniciar una acción por el trámite consagrado en el Código de Procedimientos Civiles Salvadoreño.

Es obvio que el resultado final de la adquisición del dominio, es el poder disfrutar la cosa como amo y señor, de ahí que la inscripción genera el nacimiento del derecho para el adquirente y la terminación del mismo para el tradente. La posesión material solo se inicia con la entrega del bien como último paso del proceso adquisitivo.

Ejemplo: Si Juan me vende una finca, la venta nace a la vida jurídica por la Escritura Publica, mientras no se efectúe la inscripción, pero si Juan muere el bien pasa a sus herederos, si vendo antes de la inscripción, vendo cosa ajena, si la cosa pasa aun tercero no puede iniciar la acción reivindicatoria.

e) Fines del Registro en la Tradición de Inmuebles

Sirve de Tradición de derechos Reales sobre Bienes Inmuebles. La Tradición del Dominio sobre los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en la oficina del respectivo, de la misma manera se efectuará la tradición de los Derechos Reales, constituidos en bienes raíces,.

El Auto de inscripción en el registro, por si solo no constituye prueba del dominio, el único camino que nos lleva a demostrar el derecho lo constituye el negocio o acto jurídico. Como antesala del modo, la prueba del dominio de un bien raíz, esta constituido por el título, cuando el adquirente ha tomado el bien por compra, su título de dominio no puede ser otro que la Escritura Publica correspondiente, con el Auto de inscripción en el registro. El Auto de inscripción del registrador que también debe alegarse como prueba al proceso reivindicatorio, no sule aquella como prueba, si no se limita a demostrar que la inscripción de la escritura esta aun vigente, dicho en otras palabras que el comprador del bien todavía es dueño.

Sirve de Publicidad: Ya que le permite mediante el Título Inscrito, que terceros tengan conocimiento de las mutaciones o cambios en el dominio de un inmueble, sus cargas o gravámenes, las medidas cautelares, las limitaciones del dominio, etc. Siempre que se realice una mutación de dominio o se constituya un gravamen real y demás limitaciones, debe analizarse la titulación en el registro.

Esta es la Radiografía del Bien, sin la cual no se pueden detectar sus atributos o defectos, inscrito un acto sobre inmuebles, se presume su conocimiento por todos y nadie puede justificar un error alegando ignorancia de un acto inscrito en el registro.

En que casos el negocio sirve de Publicidad. El Registro no siempre tiene un fin constitutivo de dominio, en muchas ocasiones solo tiene un fin de publicidad para dar a conocer a terceros un derecho Real que la Ley permita adquirir en forma diferente como ocurre en los autos probatorios de remate de inmuebles en los cuales el dominio no se ha adquirido por el remate con anterioridad a la inscripción desde la ejecución hasta la procedencia en este caso el registro tiene una connotación publicitaria no constitutiva de dominio.

Sirve de medio probatorio. Si la Ley afirma que un título o instrumento requiere inscripción para que tenga merito probatorio hay que demostrar este hecho.

Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos de inscripción, ó registro tendrá merito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

CAPITULO III

DEFINICIÓN DE COMPRAVENTA Y TÉRMINOS UTILIZADOS.

“La Compraventa: Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”.

El contrato de compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes, llamado el Vendedor, se obliga para con el otro a hacerlo adquirir libremente el título de propietario, una cosa por cierto precio consistente en dinero que el otro contratante, llamado comprador, se obliga a pagarle recíprocamente.¹⁶

1) CLASIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA:

Dentro de la clasificación general de los contratos la compraventa es:

a) Por regla general un contrato consensual:

Por que se perfecciona por el consentimiento de las partes, esto es por regla general, ya que excepcionalmente puede ser solemne, lo que ocurre en la compraventa de Bienes Raíces, y cualquier otro Derecho Real, como lo establece el artículo 1,605 de Nuestro Código Civil.¹⁷

b) Es Principal:

Por que subsiste por sí mismo. Según el artículo 1,313 de Nuestro Código Civil, ya que establece que “El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención.”¹⁸

c) Es Bilateral o Sinalagmático Perfecto:

Por que contraen obligaciones ambas partes, el vendedor y comprador.

¹⁶ RODRIGUEZ, Arturo Alessandri y otros; Guía Sobre el Estudio de los Contratos Civiles; El Salvador, Pág.10.

¹⁷ Ídem. Pág. 11.

¹⁸ Código Civil de la Republica de el Salvadoreña, editorial jurídica Salvadoreña,1996, Pág. 75.

Obligaciones del vendedor: Entregar la cosa vendida y responder del saneamiento por evicción.

Obligaciones del comprador: Pagar el precio y recibir la cosa comprada. Esto es en sí, la esencia de la compraventa.¹⁹ Encontrándose establecido en Nuestro Código Civil, en su artículo 1,310, “El contrato es bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”.²⁰ En la compraventa, los contratantes se obligan recíprocamente, el vendedor a entregar la cosa, y el comprador a entregar el precio.

d) Es Oneroso:

Por que ambos contratantes resultan beneficiados, según el artículo 1,311 de Nuestro Código Civil, “El contrato es oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes gravándose cada uno a beneficio del otro”.²¹

e) Por Regla General es Conmutativo:

“Cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez”²² Según lo establece el artículo 1312 Inciso 1º de nuestro Código Civil.

Existe una equivalencia entre la obligación del comprador y el vendedor.

f) Es de Ejecución Instantánea:

Por que la obligación se cumple de una sola vez, este se agota en un solo acto.

Se dice que “la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”. Artículo 1597 de Nuestro Código Civil.²³

2) LA COMPRAVENTA COMO TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO:

Se dice que la “Tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”.²⁴

Artículo 651 de Nuestro Código Civil.

¹⁹ Rodríguez, Arturo alessandri y otro, Curso de Derecho Civil “Fuente de las Obligaciones” . Tomo IV Pág. 368

²⁰ Código Civil de la Republica de el Salvadoreña, editorial jurídica Salvadoreña,1996, Pág. 75.

²¹ Ibid. Pág. 75.

²² Ibid. Pág. 75.

²³ Ibid. Pág. 95.

²⁴ Ibid. Pág. 23.

El Artículo 656 de Nuestro Código Civil menciona a la compraventa como título traslativo de Dominio y se requiere que el título sea válido respecto a la persona que se trasfiere. Por la sola compraventa no se adquiere el dominio sino que de ella solo nacen derechos personales (que son los que solo pueden reclamarse a ciertas personas, que por un hecho ó por disposición de la ley están sujetas a obligaciones correlativas. Artículo 567 de Nuestro Código Civil). El comprador adquiere el dominio, al hacersele la tradición de la cosa.

3) CAPACIDAD EN LOS CONTRATOS

El artículo 1,316 de Nuestro Código Civil establece que “para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que sea legalmente capaz” Explícitamente en el numeral primero de dicho artículo.

La Capacidad, es uno de los elementos de todo contrato; estableciendo que la “**capacidad**” es la aptitud que tiene una persona para adquirir derechos y poderlos ejercer por sí misma. También en sus numerales siguientes establece que la persona debe manifestar su consentimiento en dicho acto y que este no adolezca de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga una causa lícita.

“La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por si misma, y sin el ministerio o la autorización de la otra”.²⁵ Artículo 1,316 Inciso II Código Civil Salvadoreño.

Toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces, como los dementes, los impúberes y los sordos que no puedan darse a entender de manera indudable. Declarados mediante sentencia, También los menores adultos. Los que han dejado de ser impúber y las personas jurídicas. Según el artículo 1318 del Código Civil.

Respecto a la capacidad para los contratos en general está establecido en el artículo 1.317 del Código Civil .

En el caso de la compraventa se establece que son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato. Artículo 1.599 de nuestro Código Civil, este artículo nos remite a los

²⁵ Código Civil de la Republica de el Salvadoreña, editorial jurídica Salvadoreña,1996, Pág. 75.

artículos 1.317 y 1.318 del Código Civil Salvadoreño, donde establece que la **capacidad** es la regla General, siendo su excepción la incapacidad, la cual puede ser Absoluta y Relativa.

a) La Incapacidad Absoluta:

Es aquella de que adolecen ciertas personas por causas físicas ó naturales Que carecen de voluntad y no pueden expresarla debidamente.

El absolutamente incapaz no puede ejecutar por sí mismo ningún acto jurídico valido, carece de voluntad, el acto jurídico supone como elemento esencial la voluntad, se comprende que quien no tiene voluntad no puede ejecutar un acto de esta naturaleza.

Según el artículo 1.318 inciso 1º de nuestro Código Civil, establece que son absolutamente incapaces:

1. Los Dementes.
2. Los impúberes (varón que no ha cumplido los 14 años, mujer que no ha cumplido los 12 años).
3. Los sordos que no pueden darse a entender de manera indudable.
4. Las personas jurídicas en cuanto a que sus actos no tendrán valor ejecutado en contravención a las reglas adoptadas para el gobierno de las mismas.²⁶

b) La Incapacidad Relativa

Son incapaces relativos, aquellas personas a quienes la ley declara incapaces de ejercer por sí mismas un derecho en razón de su edad, estado familiar u otra circunstancia; esta se encuentra regulada en el artículo 1.318 de nuestro Código Civil, en su inciso 3º, donde establece que son incapaces pero de una manera Relativa.

1. Los menores adultos; Artículo 26 Código Civil Salvadoreño.
2. Las personas jurídicas.

c) Incapacidades especiales en la compraventa:

Las incapacidades especiales de la compraventa, las encontramos reguladas en los artículos 1.600 al 1.604 de nuestro Código Civil, donde establece explícitamente en

²⁶ Código Civil de la Republica de el Salvadoreña, editorial jurídica Salvadoreña, 1996, Pág.75.

el artículo 1.600 que, “es nulo el contrato de venta entre el padre o madre y el hijo que está bajo la patria potestad del uno ó de la otra”.²⁷ (Ahora autoridad parental según reformas en el Código de Familia). De manera que no sería nula la compraventa realizada entre padre e hijo de familia que no estuviere bajo autoridad parental.

El artículo 1,601 de nuestro Código Civil establece “se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna de los bienes que administran, y cuya enajenación no esta comprendida en sus facultades administrativas ordinarias; salvo el caso de expresa autorización de la autoridad competente”.²⁸

Si el administrador de un establecimiento público vende un bien raíz cuya venta no está comprendida entre sus facultades, es Nula esa compraventa.

Refiriéndose al caso de un mandatario que celebra un contrato extralimitándose a la autorización a la que fue facultado.

“Al empleado público se prohíbe los bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio; y a los jueces, abogados, procuradores o secretarios, los bienes en cuyo litigio han intervenido, y que se vendan a consecuencia de litigio aunque la venta se haga en pública subasta”.²⁹ Artículo 1,602 de nuestro Código Civil.

La primera parte del artículo 1,602 de nuestro Código Civil, recae en la nulidad Absoluta pero solo recae en los bienes que se vendan por ministerio de sus funciones; en la segunda parte de este artículo se prohíbe a los jueces, abogados, procuradores ó secretarios comprar bienes en cuyo litigio han intervenido y que éstos sean vendidos a consecuencia del litigio, aun cuando la venta se haga en pública subasta y todo esto en razón a la ética de cada uno de ellos.

El Artículo 1,603 del Código Civil establece “No es lícito a los tutores y curadores comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos, sino con arreglo a lo prevenido en el título “De la administración de los tutores y curadores”³⁰ e incorporado a la normativa de Familia, el cual lo encontramos establecido en el artículo 230 del Código de Familia, el cual manifiesta, que los padres no podrán transferir el dominio

²⁷ . Código Civil de la Republica de el Salvadoreña, editorial jurídica Salvadoreña,1996, Pág.95.

²⁸ Ibid. Pág.95.

²⁹ Ibid. Pág.95.

³⁰ Ibid. Pág.95.

de los bienes de sus hijos sin que proceda la autorización del juez; quien solo lo dará cuando se acredite la necesidad ó la utilidad manifiesta de la operación; artículo 230 del Código de Familia, relacionado con el artículo 188 inciso I de la Ley Procesal de Familia; siempre y cuando esta operación genere beneficios al niño.

Si la autorización judicial se otorgare para vender, la venta se realizará en Pública Subasta, artículo 230 inciso 2º, del Código de Familia; pero ello cuando el bien propiedad del menor su valor exceda de los 114.28 Dólares de los Estados Unidos de América, relacionado con el Artículo 189 de la Ley Procesal de Familia. Pero existe una excepción en el Artículo 230 inciso 3º, del Código de Familia, donde establece que cuando la venta de los bienes muebles cuyo valor no exceda de los 114.28 Dólares de los Estados Unidos de América no se requerirá de autorización judicial.

El artículo 1,604 de nuestro Código Civil establece que “los mandatarios, y los síndicos de los concursos, están sujetos en cuanto a la compraventa de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos en cargos, a lo dispuesto en el Artículo 1,904”.³¹

Este artículo 1,904 establece “No podrá el mandatario por si ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que este le ha ordenado comprar; si no fuera con aprobación expresa del mandante”.³²

Lo dispuesto en el artículo 1,904 de nuestro Código Civil, se aplica a los mandatarios y síndicos, pues establece que según el artículo 604 de nuestro Código Civil no pueden comprar los bienes que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante bienes que este le ha mandado comprar si no es con expresa autorización del mandante. El artículo 1,904 de una manera general prohíbe al mandatario y a los síndicos vender como comprar. Pero esta disposición en sí no es prohibitiva, por que la parte final del artículo establece “salvo que el mandante consienta expresamente”, por ello la infracción de este artículo no acarrea nulidad absoluta, sino una nulidad relativa, pues la autorización del mandante está exigida en

³¹ Código Civil de la Republica de el Salvadoreña, editorial jurídica Salvadoreña,1996, Pág. 96.

³² *Ibíd.* Pág.112.

consideración a la calidad del mandante y la omisión de la autorización trae aparejada la nulidad relativa.

4) FORMA Y REQUISITOS DE LOS CONTRATOS

“La venta se reputa perfecta, desde que las partes han convenido en la cosa que es objeto de la venta y en el precio”. Art. 1.605 de nuestro Código Civil. El precio y la existencia de la cosa vendida son elementos esenciales de la compraventa y a falta de uno de ellos desaparece la compraventa y degenera en otro contrato como lo puede ser la donación.

Este artículo establece por regla general, que la compraventa es un contrato consensual y excepcionalmente es un contrato solemne. Las solemnidades legales del contrato de compraventa pueden ser:

1. Solemnidades legales
2. Solemnidades voluntarias.

a) Solemnidades Legales:

Las solemnidades del contrato de compraventa pueden ser a su vez:

a.1) Solemnidades Legales Generales: Que son las que se aplican a todo contrato de compra venta de raíces, servidumbre y sucesiones hereditarias según lo establece el artículo 1,605 Inc. II de nuestro Código Civil.

a.2) Solemnidades Legales Especiales: Estas pueden darse, por las circunstancias en que se celebra el contrato o por la calidad de las personas que intervienen dentro de estas podemos mencionar: El caso de las ventas forzadas, que requieren valúo judicial, publicación de carteles, publica subasta ante juez competente, artículo 652 Inc. III de nuestro Código Civil, en relación con el artículo 644 de nuestro Código Procesal Civil, la venta de Bienes pertenecientes a personas incapaces que se hacen mediante autorización judicial y en pública subasta, establecido en los artículos 267, 413 y 414 de nuestro Código Civil, relacionado con el artículo 816 y siguientes del Código Procesal Civil Salvadoreño.

b) Solemnidades Voluntarias: El artículo 1,606 del Código Civil Salvadoreño, establece las solemnidades voluntarias de la compraventa, como lo es las arras, que se definen como señal en dinero o cosas muebles que se dan en garantía de la

celebración del contrato o bien como parte del precio o en señal de quedar convenidos. Los artículos 1,607 al 1,609 del Código Civil regulan las arras.

Las arras pueden desempeñar tres funciones: Representar la facultad de las personas para retractarse. Artículo 1,607 Código Civil salvadoreño. Pueden darse como parte del precio, en este caso ninguna de las partes pueden retractarse. Artículo 1,609 de nuestro Código Civil. Pueden darse como prueba del contrato concluido, caso en que tampoco pueden retractarse los contratantes. Artículo 1,609 de nuestro Código Civil.³³

La compraventa se reputa perfecta, expresa el artículo 1,605 de nuestro Código Civil, cuando las partes se ponen de acuerdo en la cosa y el precio; y excepcionalmente la compraventa toma el carácter de solemne en los casos de compraventa de bienes raíces, servidumbre y de sucesiones hereditarias, en estos casos la compraventa es solemne, y la solemnidad consiste en que se otorgue mediante escritura pública.

La solemnidad de la venta de bienes raíces consiste en el otorgamiento de escritura pública y aunque esta no sea aun inscrita, es perfecta y absolutamente válida. Al hablar de bienes raíces según el artículo 1,605 de nuestro Código Civil, se refiere a los inmuebles por naturaleza. De tal forma que cuando se trata de venta de inmuebles por destinación, adherencia o anticipación, como lo hace el artículo 1,605 en su inciso III, no se requiere de escritura pública.

El Artículo 1606 del Código Civil se refiere a las solemnidades voluntarias pues estas dan derecho a las partes de retractarse antes de otorgar la escritura pública o cuando no se haya principiado la entrega de la cosa vendida.

5) LAS ARRAS

Las arras se encuentran contempladas en nuestro Código Civil , conjuntamente en la parte de la compraventa, explícitamente en los Artículos 1,607 al 1,609 de nuestro Código Civil.

Se dice que las arras es la suma de dinero o de cosas muebles que una persona da a otra en prenda de que se va a celebrar el contrato.

³³ RODRIGUEZ, Arturo Alessandri y otros; Guía Sobre el Estudio de los Contratos Civiles; El Salvador, Pág.12.

Nuestro Código Civil, reglamenta dos clases de arras: Las que se dan como prenda de celebrar un contrato; artículo 1,607 Código Civil, Salvadoreño. Las que se dan como parte de precio o en señal de quedar convenidos;

Las primeras dan Derecho a retractarse a los contratantes; el que dio las arras, perdiéndolas y el que las recibió; restituyéndolas dobladas. Pero este derecho de retractación no existe cuando las arras se dan como parte de precio o en señal de quedar convenidos.

Pero existe un plazo explícito para retractarse lo establece el artículo 1,608 donde contempla que “si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retracción después de los dos meses subsiguientes a la convención.

Tienen el plazo de dos meses subsiguientes a la entrega de las arras o antes que se otorgue la escritura pública de venta o se entregue la cosa vendida. Después no cabe retractación.

Se establece que si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, queda perfecta la venta.

La aplicación de las arras es general, ya que no solo puede aplicarse a la compraventa.

CAPITULO IV

CAPACIDAD, FORMAS Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

Desde el punto de vista económico la compraventa constituye una de las formas de aprovechamiento de riqueza; la distinción entre derechos reales y personales, estimando que los derechos reales son formas de apropiación de la riqueza y los derechos personales formas de utilización del servicio. Conforme a este criterio los contratos translativos de dominio, al transmitir derechos reales, constituyen formas específicas de adquisición de riqueza y más concretamente todos los contratos translativos, al transferir la propiedad, constituyen la fuente primordial de la apropiación.

1.- DEFINICIÓN DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES O RAÍCES:

La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, por el cual un sujeto llamado “vendedor”, se obliga a transferir un derecho a otro sujeto que se denomina “comprador”, la propiedad de una cosa corporal o incorporal mediante un precio en dinero.

Podemos afirmar que la compraventa de bienes inmuebles: Es un contrato meramente consensual, en virtud del cual las partes se obligan; por una parte el vendedor se obliga a transferir al comprador un bien inmueble el cual puede ser de naturaleza urbana o rústico, con sus respectivas construcciones. Asegurando así la transferencia del dominio y la posesión pacífica y útil del inmueble; por otra parte el comprador se obliga asimismo a pagar en dinero el valor del bien inmueble al vendedor. Este contrato se perfecciona al ser otorgada en Escritura Pública según lo establecen los Artículos 667 Inc. 1º , 1,605 Inc.2º del Código Civil y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento donde está ubicado el inmueble.

2. LOS REQUISITOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SON:

A.- CAPACIDAD: Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que sea legalmente capaz, según el artículo 1,316 numeral primero de Nuestro Código Civil.

La capacidad es uno de los elementos del contrato de compraventa de Bienes inmuebles, pues es la aptitud legal que tiene una persona para poder adquirir derechos y poderlos ejercer por sí misma. Por ende es la aptitud legal que tiene una persona para celebrar un acto jurídico válido; si esta aptitud hace falta, el acto será **NULO**; incluso cuando reuniendo todas las demás condiciones necesarias en cuanto al fondo y la forma. Por tanto es muy importante establecer que personas son capaces de contratar, ya que la consecuencia es la invalidez del acto o contrato y por consiguiente necesitaríamos de una ratificación de la compraventa ya que la tradición sería inválida, al igual que la aceptación de la misma.

En la compraventa de bienes Inmuebles intervienen por una parte el Comprador que es la persona que se obliga a dar el precio ó el valor del bien inmueble y por otra parte el vendedor que es quien se obliga a transmitir el dominio del inmueble vendido.

En cuanto a la capacidad de estas personas el artículo 1,599 del Código Civil Salvadoreño son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato. Este artículo nos remite a los artículos 1,317 y 1,318 del Código Civil Salvadoreño, según los cuales la capacidad es la regla general siendo su excepción la INCAPACIDAD, la cual puede ser ABSOLUTA y RELATIVA.

Existen incapacidades especiales, las que podemos observar desde tres puntos de vista:

Incapacidades solo para vender. Artículos 1,601,1,604 y 1,904 del Código Civil Salvadoreño.²

Incapacidades solo para comprar, estas se encuentran reguladas en los artículos 1,602, 1,603 y 1,604 todos de la misma normativa civil salvadoreña.

Incapacidades para comprar y vender; esta disposición se encuentra regulada en el artículo 1,600 del Código Civil Salvadoreño.

B.- FORMAS DEL CONTRATO:

Al hablar de formas del contrato de compraventa de bienes inmuebles nos referimos a las solemnidades legales que el contrato debe de cumplir entre ellas podemos mencionar las enunciadas en el Artículo 667 Inciso 1º del Código Civil Salvadoreño el cuál literalmente establece : La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla³⁴. De igual manera establece el Artículo 1,605 Inciso 2º de nuestro Código Civil : La venta de los bienes raíces, y servidumbres, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.³⁵ También forman parte de las solemnidades del contrato de compraventa de bienes inmuebles las establecidas en el Artículo 1,610 de nuestro Código Civil, el cual señala: Los impuestos fiscales o municipales, las costas de la escritura y de cualesquiera otras solemnidades de la venta, serán de cargo del vendedor; a menos de pactarse otra cosa. El testimonio de escritura lo pagará el comprador, salvo estipulación contraria.³⁶

C.- LAS ARRAS EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES2

Otras solemnidades que podemos mencionar en el contrato son: Las arras, que se pueden definir como la señal en dinero o cosas muebles que se da en garantía de la celebración del contrato, o bien como parte del precio o como un acuerdo de quedar convenidos para la celebración del contrato; los Artículos 1,607al 1,609 del Código Civil Salvadoreño regula las arras y es aquí donde encontramos una excepción respecto al contrato de compraventa de bienes inmuebles, la cual advierte que si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta; sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1,605. Inc.2º .³⁷

³⁴ Código Civil, de la República de El Salvadoreño, Tercera Edición, Editorial LIS, 1999, Pág.96.

³⁵ Código Civil de la Republica de El Salvador, Tercera Edición , Editorial LIS, 1999, Pág. 210.

³⁶ *Ibíd.* Pág. 211.

³⁷ Código Civil, de la República de El Salvadoreño, Tercera Edición, Editorial LIS, 1999. Pág. 210.

D.- LA INSCRIPCIÓN

Por la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles entenderemos que se trata de aquella que se realiza en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registro de la Republica de El Salvador. Este registro es público y puede ser consultado por cualquier persona tal como lo establecen los Artículos 675 del Código Civil Salvadoreño, la compraventa de bienes raíces deberá inscribirse en el registro público para que surta efectos contra terceros; por otra parte el Artículo 686 Inc.1º del mismo código y el Artículo 61 Literal a) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece : Que se inscribirán en el Registro de la Propiedad los títulos o instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles .³⁸

Artículo 62 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para que los documentos puedan ser inscritos en el Registro , deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para ese efecto.
- b) Estar escrito en castellano y en el caso de documentos emanados de país extranjero, debe cumplir con las formalidades de ley .
- c) Estar anotados y salvados íntegramente al final del instrumento, los borrones, enmendaduras, entrerrenglonaduras, testaduras y cualesquiera otras correcciones.
- ch) Contener el número de identificación tributaria de las partes del acto contrato.
- d) Indicar la situación del inmueble, incluyendo el departamento en que está ubicado .
- e) Indicar el número o matrícula y la submatrícula tanto del inmueble como del derecho objeto del acto o contrato .
- f) Contener la descripción del inmueble objeto del acto o contrato . En caso de desmembraciones, relacionar el inmueble general y describir totalmente los inmuebles segregados y el resto .

³⁸ *Ibíd.* Pág.98.

Cuando se trate de una lotificación, no será necesario describir el resto cada vez que se efectúe una segregación; pero deberá determinarse la nueva cabida del inmueble general.

g) Expresar las medidas en el sistema métrico decimal.

h) Cuando se trate del traspaso de derechos proindivisos, deberá siempre, darse la proporción de los derechos resultantes en relación con la totalidad, usándose el sistema de porcentaje; en aquellos derechos existentes antes de la promulgación del presente Reglamento, el Notario hará la conversión al sistema señalado, cuando fuere posible.

i) Cualquier otro requisito que señale la ley³⁹.

E.- LA COSA

Se dice que la Cosa es todo lo que existe físicamente, excepto el hombre. La Cosa es todo aquello susceptible de apropiación; mas luego que caen en la posesión de un hombre toman la denominación de BIENES.

El nombre de Cosa, tiene más extensión que el de Bienes, la Cosa se aplica a todo lo que puede poseerse, y los Bienes a todo lo que se posee y se halla en nuestro patrimonio.

Según nuestro código civil Salvadoreño en su artículo 560 establece que “ se llaman BIENES todas las COSAS que son o pueden ser objeto de apropiación y se dividen en INMUEBLES y MUEBLES. Para determinar que se debe de entender por BIEN este se tiene que analizar desde dos puntos de vista, el Económico y el Jurídico.

Desde el Punto de Vista Económico: Bienes son todas las Cosas que son o pueden ser útiles al hombre.

Desde el Punto de Vista Jurídico: Son todas las cosas susceptibles de apropiación. Los Bienes se dividen en dos: Bienes Muebles y Bienes Inmuebles; específicamente hablaremos de los Bienes Inmuebles.

Los Bienes Inmuebles son todos aquellos que no se pueden que no se pueden mover y llevar de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro.

El artículo 561 del código Civil Salvadoreño que son Bienes inmuebles o raíces, las tierras y los edificios y las construcciones de toda clase adherentes al suelo”.

³⁹ Recopilación de Leyes Notariales y Regístrales. 14ª Edición 2003. Editorial Jurídica Salvadoreña. Pág.189.

Forman parte de los Inmuebles todos aquellos objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de manera fija y estable a los bienes raíces. Artículo 561 del código Civil Salvadoreño.

En la Compraventa de Bienes Inmuebles, estos Bienes no pueden faltar porque son objeto de la obligación del vendedor y si esta no existe tampoco habrá obligación por parte del comprador y como consecuencia, no se podrá celebrar la Compraventa.

La Compraventa de Bienes es un contrato en que las partes se obligan; una a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, y para que la venta se repute perfecta las tienen que convenir en la cosa que es el Bien Inmueble y el Precio que es el pago por el valor del Inmueble que ese lo entrega la persona que recibe el Bien.

La cosa vendida es el objeto de la obligación del comprador, y, siendo el objeto de la obligación del vendedor, no puede faltar, porque, faltando el objeto, no habría obligación y si no hay obligación de parte del vendedor, tampoco la habrá de parte del comprado, porque le faltará la causa. De ahí que la falta de la cosa traiga consigo la destrucción total de la compraventa.

REQUISITOS DE LA COSA VENDIDA.

1) LA COSA VENDIDA DEBE SER DE AQUELLAS COSAS QUE PUEDEN SER ENAJENADAS.- Según el artículo 614 de nuestro código civil, que establece que pueden venderse todas las cosas, cuya enajenación no este prohibida por la ley; relacionado con el artículo 1,335 del código civil salvadoreño que establece que “ hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas “.

La cosa vendida debe EXISTIR, porque el objeto de toda obligación, entre otras condiciones, debe ser REAL; la realidad del objeto corresponde a la existencia de la cosa vendida. Por ello el artículo 1,618 de la normativa civil, establece que la cosa que se supone existente al momento de la compraventa y no existe, su venta no produce ningún valor; si no existe cosa vendida no hay compraventa; esta es NULA.

2) VENTA DE COSA FUTURA, esta venta es valida y se encuentra establecida en el artículo 1,617 del código civil salvadoreño, según el cual “la venta de cosas que no

existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir; salvo que se exprese lo contrario, o que por naturaleza del contrato aparezca que se compró a la suerte”.

La compra venta sobre cosa futura puede revestir dos caracteres distintos: puede ser contrato de cosa esperada o de venta de la esperanza.

3) VENTA DE COSA ESPERADA. El artículo 1,617 de nuestro Código Civil, la venta de cosa futura se entiende hecha bajo la condición de que exista la cosa futura entienda hecha bajo la condición de que exista la cosa futura: entonces es contrato de cosa esperada.

4) VENTA DE LA SUERTE. Este contrato al mismo tiempo puede ser de esperanza. Este versa sobre cosa futura; pero es contrato de esperanza, que se caracteriza porque es un contrato simple, porque pasa a ser aleatorio, relacionado con el artículo 1,312 parte 2 del código civil. salvadoreño A eso se refiere el artículo 1,617 Código Civil salvadoreño, cuando dice “aparezca que se cumplió la suerte”.

5) LA COSA DEBE SER DETERMINADA. Este es un requisito general a todo contrato, pero que en la compraventa tiene una particularidad: la cosa vendida debe ser una cosa singular. Nuestro código Civil, no acepta que la compraventa recaiga sobre una Universalidad. Establecido expresamente el artículo 1,615 1 parte del Código Civil salvadoreño, cuando manifiesta que “es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros o de unos y otros, ya se venda el total o una cuota”. Esta prohibición del artículo 1,615 del Código Civil salvadoreño, que encontramos también en la sociedad y la donación, no es sino una consecuencia lógica del principio según el cual el patrimonio es inherente a la persona. Sin embargo esta regla general tiene una excepción, que se presenta cuando lo que se vende es un derecho real de herencia. En este caso quizás podría argumentarse que la venta recae sobre algo singular: el derecho de herencia. Pero en definitiva es indudable que lo que se vende es la universalidad de bienes que forman la herencia. Por eso este caso, por lo menos en cuanto a sus efectos, puede considerarse como una excepción al principio del artículo 1,615 de nuestro Código Civil. Pero si bien el legislador prohíbe la venta de todos los bienes o de una cuota de ellos, sin embargo en el mismo artículo 1,615, acepta que un individuo venda todos sus bienes, pero individualizados. Es decir, no

hay inconveniente jurídico para que una persona venda a otra sus bienes , siempre que los bienes sean individualizados en la escritura de venta. El Inciso final establece que en este caso la venta sólo comprenderá aquellos objetos enunciados en la escritura pública, y no otros, y cualquiera estipulación en contrario es nula.

6) LA COSA COMPRADA NO DEBE SER UNA COSA PROPIA. El artículo 1,620 de nuestro Código Civil, lo dice expresamente “la compra de cosa propia no vale: el comprador tendrá derecho a que se le restituya lo que hubiere dado por ella”. No vale la compra de cosa propia porque una compra así carecería de causa para el comprador; no se vería en interés, jurídico o psicológico, que podría tener una persona para comprar una cosa propia.

7) VENTA DE COSA AJENA. Se dice que es nula la compra de cosa propia, por el contrario expresamente acepta que sea válida la venta de COSA AJENA. Lo dice el artículo 1619 del Código Civil, salvadoreño, en consecuencia no podría decirse que, para que la compraventa sea válida, se refiere que la cosa vendida sea de propiedad del vendedor, porque el artículo 1,619 del Código Civil salvadoreño, sanciona expresamente la validez de la venta de cosa ajena cuando manifiesta que “la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”.La razón de ésta disposición la encontramos en que, según nuestra legislación la compraventa por sí sola no transfiere el dominio, sino que únicamente es un título que habilita para adquirirlo.

8) EL PRECIO.

Es la suma de dinero que el comprador se obliga a dar a cambio de la cosa, el Precio necesariamente debe de consistir en dinero , la Ley no dice esto, a caso porque sus autores consideraron inútil explicar este punto, pues es indudable y solo en esto se distingue la venta de la permuta.

El Precio puede ser un capital pagadero en uno o varios plazos, también como una renta perpetua ò vitalicia.

Características del Precio.

El Precio debe de reunir ciertos caracteres para que la venta pueda existir, estos son:

- a) El Precio debe de ser determinado
- b) El precio debe de ser Real.

No es necesario que el precio sea exacto, puede ser superior o inferior al valor verdadero de la cosa vendida esto es consecuencia de la libertad económica de las transacciones

El Precio tiene que ser primeramente determinado, debe de ser fijado por las partes, y ésta es la preocupación principal en la venta realizada en ocasiones es difícil la determinación del precio, por eso las partes convienen respecto a su monto a la apreciación de uno o varios árbitros o peritos.

Las partes fijan libremente el precio de la venta, sin embargo ha habido notables excepciones en las tarifas admitidas frecuentemente en el derecho antiguo para diversas mercancías.

Según nuestra legislación, El Precio es uno de los elementos esenciales de la compraventa lo cual se estipula en el Art. 1,597 del Código Civil Salvadoreño, definiéndolo así: Es el que el comprador da por la cosa vendida al vendedor, la omisión del precio acarrea por la falta de objeto de la obligación del comprador y consecuentemente la falta de causa de obligación del vendedor para su existencia, aquí como lo mencionado anteriormente se dan los requisitos que son:

El precio Real, Consiste en dar efectivamente una cantidad de dinero por la cosa vendida, de modo que el vendedor, tenga derecho a exigirla y el comprador a entregarla.

El precio es el objeto de la obligación del comprador, según lo establece el artículo 1,597 de nuestro código civil "El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio" y este elemento es tan importante como la cosa vendida; por ello si no hay precio tampoco hay compraventa, pues el precio además viene a representar el objeto de la prestación del comprador.

El precio debe de ser en dinero como lo expresa el artículo 1,597 de nuestro Código Civil, pero no es forzoso que se pague en dinero, pues puede darse el caso en que el precio se pague parte en dinero y parte en otra cosa, allí se degenera y se convierte en PERMUTA.

Según el artículo 1,598 de nuestro Código Civil dice que "Se entenderá permuta si la cosa vale mas que el dinero y la venta cuando el dinero sea igual o mayor que el valor de la cosa".

El precio debe ser un PRECIO REAL este debe ser fijado por los contratantes, pues el acreedor tiene derecho a exigirlo, y el comprador la obligación de entregarlo. Artículo 1,612 de nuestro Código Civil. Pero encontramos una excepción en el inciso final del artículo 1,613 de nuestro lo Código Civil, donde establece que “no podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes; porque entonces no habría consentimiento de acuerdo con el artículo 1,605 de nuestro Código Civil, se forma el contrato cuando las “han convenido” en la cosa y en el precio, es decir cuando han concurrido ambas voluntades.

Para la fijación del precio es necesario el acuerdo de los contratantes. Pero el artículo 1612 en su inciso tercero del código civil manifiesta que “si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega a menos de expresarse otra cosa”.Permite que se venda un bien al precio corriente de plaza, y establece que en este caso, salvo estipulación contraria, se entenderá por tal el del momento de la entrega.

También para la fijación del precio puede dejarse al arbitrio de un tercero, pero puede suceder que este tercero no fije el precio podrá hacerlo cualquier otra persona en que se convinieran los contratantes, y si no se produce el acuerdo no se celebrará la compraventa, según lo establece el artículo 1,613 inciso I y II de nuestro Código Civil.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

Al realizar la presente investigación, hemos llegado a las siguientes conclusiones:

1) El contrato de compraventa de bienes inmuebles constituye la seguridad jurídica, social y patrimonial, en la vida cotidiana de la sociedad; proporciona seguridad jurídica al constituirse en escritura pública y al ser efectuada su respectiva inscripción en el registro correspondiente, También es una herramienta útil para la sociedad por que proporciona seguridad y confianza a las partes al momento de efectuarse el contrato; y patrimonial por que garantiza la efectiva inversión del comprador, al transferirse los bienes y de igual forma, al vendedor quien recibe el pago por el bien que esta tranzando.

2) Es indiscutible que el contrato de compraventa tiene mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar porque se trata del contrato tipo de los translativos de dominio, además por ser el contrato que se realiza de manera cotidiana. La compraventa resulta ser el medio más eficaz y práctico por el cuál se intercambian las riquezas; en esta consideración la función jurídica, garantiza a los particulares la legalidad de la transmisión de la propiedad y sus efectos jurídicos.

3) Para poder celebrar este contrato es indispensable que el tradente y el adquirente, sean personas capaces de contraer derechos y obligaciones.

4) La compraventa se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, el vendedor de entregar la cosa y el comprador de pagar en dinero el valor de la cosa; de lo contrario al no existir el pago de la cosa, se confundiría con la figura de la donación ó la permuta.

5) Para poderse perfeccionar la compraventa de bienes inmuebles es indispensable que esta se realice en escritura pública.

6) Para que la compraventa de bienes inmuebles, surta efectos contra terceros es indispensable la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca correspondientes.

RECOMENDACIONES.

De acuerdo a la investigación realizada en el presente trabajo aportaremos nuestras recomendaciones:

1) Es parte fundamental de toda investigación, estudiar el tema por la parte histórica para poder tener una visión más clara de lo que es el objeto de estudio ya que es ella la que nos muestra el verdadero origen y la evolución en el transcurrir del tiempo.

2) Es importante que al realizarse el referido contrato, se tenga la plena seguridad, que lo que se pretende comprar sea un objeto lícito para evitar posibles consecuencias.

3) Es imprescindible que al realizarse la transacción; es decir la entrega de la cosa y el pago de la misma se realice en ese preciso instante el contrato correspondiente de compraventa, para evitar que las partes se retracten y a la vez proporcionar la certeza jurídica correspondiente.

4) Es muy importante que al momento de realizarse el contrato, el vendedor sea honesto con el comprador, y le exponga a este, las condiciones en que se encuentra la cosa que se pretende vender; esto con el objeto que no existan inconformidades posteriores a la venta, ya que existe la figura de evicción, con la cual el comprador puede pedir se le restituya en su totalidad o de forma parcial la inversión realizada.

5) A nuestro parecer se debería de reformar el Artículo 1,609 de nuestro Código Civil, ya que este a caído en desuso y se contrapone con el Artículo 1,605 del mismo Código al establecer que "Si expresamente se dieron arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta; sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1,605 inciso 2º." En este sentido podemos afirmar que las arras a nuestro parecer no pueden perfeccionar el contrato de compraventa de bienes inmuebles por el simple hecho de darse expresamente como

parte del precio sino; que este se perfecciona por el otorgamiento en escritura pública, tal como lo estipula el artículo 1,605 inciso 2º, del Código Civil Salvadoreño.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones, 3ª Edición Corregida; Editorial Astrea. Buenos Aires Argentina 1998.

BADENES GASSET, Ramón. El Contrato de compraventa, tomo I . 3ª Edición Editorial José Maria Bosh, Barcelona 1995.

CODIGO CIVIL, de la República de El Salvador, Tercera Edición, Editorial LIS, 1999,

ERRAZURIZ EGUIGUREN, Maximiliano; Manual de Derecho Romano, tomo Editorial Jurídica de Chile. I Edición. 1987.

ESCALANTE DIMAS, Alejandro. La técnicas del Código Civil de 1860. Editorial Universitaria.

SANTACRUZ TEIJEIRIO, J. y GELLA, J. VICENTE. LA Compraventa Civil y Comercial, G. L. GASCA, 1ª Edición , tomo I. Madrid .1931. Págs. 8 y sig .

RECOPIACIÓN DE LEYES NOTARIALES Y REGISTRALES. 14ª Edición 2003. Editorial Jurídica Salvadoreña.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo Somarriva Undurraga. Curso de Derecho Civil FUENTE DE LAS OBLIGACIONES tomo IV.

ARTURO ALESSANDRI, Rodríguez TESIS DE LA COMPRAVENTA, en formato CD.

GUÍA SOBRE EL ESTUDIO DE LOS CONTRATOS CIVILES. Autor desconocido. El Salvador.

ESCRICHE. Don Joaquín, Diccionario Razonado Legislación y Jurisprudencia, Paris 1876.

VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Bienes, octava Edición Actualizada, Editorial Temis S.A. Santa Fe Bogotá Colombia, 2000.

PLANIOL Marcel Ripet Georgas, Biblioteca Clásica del Derecho VOL. 8 Derecho Civil 1997 México.

ANEXOS

VER EN TESIS IMPRESA

B) APÉNDICE

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**



PLAN DE TRABAJO DE MONOGRAFÍA

**TEMA:
“CAPACIDAD, FORMAS Y REQUISITOS DE LA COMPRAVENTA DE
INMUEBLES”**

PRESENTADO POR:

**ANAMARIA CHAVARRIA MELÉNDEZ
JUAN CARLOS CASTILLO SEGURA
ESAU NOE CABRERA MORALES**

ASESOR: LIC. YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO

FEBRERO DE 2006

SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTROAMÉRICA

**UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

AUTORIDADES

**RECTOR
ING. MARIO ANTONIO RUÍZ RAMÍREZ**

**VICE RECTORA
DRA. LETICIA ANDINO DE RIVERA**

**SECRETARIA GENERAL
LIC. TERESA DE JESÚS GONZÁLEZ DE MENDOZA**

**DECANO DE LA FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
LIC. JUAN JOSE ZALDAÑA LINARES.**

SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTROAMÉRICA

ÍNDICE

Introducción	1
I. Diagnostico General	2-5
II. Objetivos	6
• General	
• Específicos	
III. Estrategias	7
IV. Metas	8
V. Recursos	9-10
• Humanos	
• Financieros	
• Tiempo	
• Materiales	
VI. Políticas	11-12
VII. Control y evaluación	13
VIII. Cronograma de actividades	14
IX. Referencias bibliográficas	15

INTRODUCCIÓN

El presente plan de trabajo, contiene las formas y metodologías utilizadas en la realización de un proyecto monográfico, así también objetivos generales y específicos en el que se propondrán planteamientos del tema a desarrollar como lo es: “Capacidad, formas y requisitos de la compraventa de inmuebles en materia civil”.

Así también se plasma un bosquejo histórico y evolutivo hasta la actualidad. La compraventa como una institución básica en materia contractual, lugar que en un principio lo utilizó la permuta (Cambio de una cosa por otra), la compraventa nace al introducirse la moneda como medida de valores, su aparecimiento supone un estudio avanzado de la civilización y el derecho. El artículo 1597 del Código Civil Salvadoreño establece que: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar en dinero”. Esta definición al decir “una de las partes se obliga a dar una cosa” esta negando el carácter de real a este contrato, en cuanto a la capacidad según el artículo 1316 del Código Civil Salvadoreño establece: “para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario que sea legalmente capaz” que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio (Error, fuerza y dolo) que recaiga sobre un objeto lícito, y que tenga una causa lícita, porque la capacidad legal de una persona.

La forma y requisitos de la compraventa según el artículo 1605 del Código Civil Salvadoreño, la venta es un acto consensual que se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa que es objeto de la venta y en el precio, salvo a ciertas excepciones.

I DIAGNOSTICO.

La institución de la compraventa como contrato, se regula en nuestro Código Civil desde el artículo 1,597 hasta el artículo 1,678, estableciendo una definición de la misma; capacidad para celebrar el contrato; las formas y requisitos de precio; de la cosa vendida; de los efectos del contrato; de las obligaciones de las partes y de los saneamientos de evicción o vicios ocultos.

Centrando nuestro objeto de estudio en la capacidad de los contratantes, formas y requisitos, el precio y la cosa vendida; teniendo como punto de referencia que estamos hablando de una institución jurídica de más de cien años que no ha tenido modificaciones y que lo único que podemos agregar a la misma son los requisitos y formalismos para el otorgamiento de manera extrínseca tomándolo como un problema de estudio que nos obstaculiza ampliarnos en el mismo, pero que se pretende solventar mediante la perspectiva actual de la institución.

A) EVOLUCION HISTÓRICA GENERAL DE LA COMPRAVENTA

LA COMPRAVENTA PRIMITIVA:

Primitivamente, el lugar de la compraventa lo ocupó la permuta, que en líneas pobres y rudimentarias da satisfacción a la necesidad del cambio, ante lo difícil de una equivalencia, se ideó utilizar para el cambio mercancías intermedias de universal aceptación, como fueron primero las cabezas de ganado y después los metales amonedados. La permuta queda así arrinconada casi en los albores de la humanidad, pues desde que se adoptó un tipo de mercancía que asume la función común medida del valor de las demás puede considerarse nacido el contrato de la compraventa.

Es así, que la compraventa primitiva como una forma de permuta que se distingue en ser un cambio inmediato de mercancías por dinero, se realizaba de dos modos:

a) Revistiendo una forma solemne determinada por el Derecho Civil y protegida por ciertas garantías; la cual recaía solo sobre algunas cosa y podía ser realizada solo por un número reducido de personas, esto se daba a través de la figura llamada “Mancipatio”; la cual consistía en un acto solemne, formal, eminentemente público, que requería la presencia no sólo de las partes si no de quince romanos civiles púberes, una balanza y un pedazo de metal. El “Mancipatio”, era una venta real, en la que sus dos elementos esenciales: Entrega de la cosa y Pago del precio, se llevaban a efectos de una manera tal, que la venta no era una imagen, sino una realidad ¹⁴

b) Totalmente desprovista de forma, reducida a un simple cambio de cosa y precio (Traditio), constituyen la primera fase del contrato de compraventa que se llama compraventa real o manual y también denominada compraventa natural.

B) EN CUANTO A LA COMPRAVENTA COMO TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO:

La incapacidad de la compraventa productora de obligaciones para superar estos límites, era debido al principio fundamental que dominaba todo el derecho romano clásico, que declaraba incapaz el contrato para transferir la propiedad y el derecho real. Principio que pasa a la “legislación justiniana”.

La propiedad o al menos la posesión, sólo se transmitía mediante la tradición efectuada en ejercicio de la obligación, nacida del contrato de compraventa seguida además del pago real e íntegro del precio.

La tradición que debió ser real en un comienzo sufrió modificaciones encaminadas a dulcificar la aspereza primitiva, en los tiempos medios subsistió muy simplificada y espiritualizada. Se consideraba necesaria la tradición para operar la transferencia de la propiedad, pero de hecho se le reemplazaba por cláusulas contractuales de tradición fingida.¹⁵

¹⁴ Román Badenes Gasset, El Contrato de Compraventa, Tomo I, 1ª Edición Barcelona 1995, Pág. 12, 13

¹⁵ Román Badenes Gasset, El contrato de compraventa, Tomo I, 3ª Edición, José María Bosh, Barcelona 1995, 17-18.

C) EN CUANTO AL DERECHO HISTÓRICO ESPAÑOL:

Unas líneas generales sobre la compraventa en nuestro derecho histórico han sido trazadas por Fernández Espinar quien señala que: “el derecho de la alta edad media viene a resultar una continuación del derecho de las épocas anteriores, concibiéndose la compraventa, continuando la tendencia iniciada en el derecho romano vulgar, en el bajo imperio como un acto instantáneo de permuta inmediata del objeto por el precio. En este período agrega la compraventa es más bien fruto de las situaciones de las circunstancias políticas, económicas e incluso culturales que concurren en los primeros siglos de la reconquista.

D) LEGISLACIÓN ACTUAL

Nuestra legislación define el contrato de compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarle en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar”. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama “precio”, artículo 1597 Código Civil Salvadoreño.

Existe la compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra una cosa y esta se obliga a recibirla y pagarla por un precio cierto.

Además se habla del precio. ¿En qué debe consistir este precio) y ¿En qué cantidad y calidad debe de ser?. Entra a analizar la capacidad que deben de tener los contratantes repitiendo de manera textual el requisito de existencia y validez del acto o contrato. Estableciendo además prohibiciones para ciertas personas desde el punto de vista del parentesco, por el cargo, ya sea, público o privado.

También establece las formas y requisitos del contrato de compra venta estableciendo desde cuando se reputa perfecta una compraventa así como también los requisitos de la compraventa de los derechos reales y frutos, la forma en que debe establecer el precio, pasando desde un simple acuerdo de entregar ARRAS

(Prima) hasta los requisitos del título como tal y las diferentes estipulaciones que logran establecerse en el mismo como las condiciones y plazo.

Para terminar es preciso establecer que nuestra legislación establece lo que entendemos por precio, como debe pactarse, pagarse y establecerse, así como establece los requisitos de la cosa, objeto del contrato ya sea que existan que se espera que existan, propias o ajenas, naturales o civiles y las modificaciones de las mismas.

II.- OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Conocer las formas, capacidades y requisitos que conlleva la realización de un contrato de compraventa en materia civil sobre inmuebles desde el punto de vista de la tradición, requisito de existencia del acto o contrato.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar la capacidad, la forma y requisitos de la compraventa de bienes inmuebles como elementos esenciales del título traslativo de dominio.
- Establecer las formalidades extrínsecas e intrínsecas del contrato de compraventa no solo en el Código Civil, sino en otras leyes.

III.- ESTRATEGIAS

- Pretendemos auxiliarnos de las diferentes bibliotecas que existen dentro o fuera de la Universidad, con el fin de obtener información que nos sirva como antecedentes, recopilar doctrinas relacionadas al tema que se investiga.
- Clasificaremos el material bibliográfico obtenido luego de haber sido leído y analizado como antecedentes fehacientes.
- Efectuar entrevistas con notarios y registradores con el fin de establecer criterios más acertados a nuestro proceso monográfico.
- Emplear todo el tiempo disponible para el desarrollo de la investigación del tema asignado.

IV.- METAS

- 1) Entregar el plan de trabajo 13/02/06
- 2) 1ª versión monografía
 - a. Recopilar información
 - b. Reunión y discusión periódica de grupo
 - c. Entrega de 1ª versión 11/03/06
- 3) 2ª versión
 - a. Subsanan errores
 - b. Entrega de monografía 2ª versión 25/03/06
- 4) Versión final
- 5) Defensa y aprobación 3/04/06

V.- RECURSOS

A) RECURSOS HUMANOS:

Grupo compuesto de 3 integrantes y un asesor, en el cual todos haremos el papel de Directores del Trabajo.

B) RECURSOS FINANCIEROS:

a) Papelería

- 2 resmas de papel bond base 20 \$4.00c/u	\$10.00
- Impresiones (0.20 ctvs c/u)	\$30.00
- Fotocopias (1000) (0.30 ctvs c/u)	\$300.00
- CD (3) (0.50 ctvs c/u)	\$1.50
- Disket (5) (0.50 ctv c/u)	\$2.50
- Anillado (4) (\$2.00 ctv c/u)	\$8.00
- Empastados (3) (8.0 c/u)	\$24.00

b) Transportes

- Gasolina	\$100.00
- Pasaje	\$150.00
- Alimentación	\$300.00
- Teléfono	\$200.00
- Imprevisto	\$100.00

TOTAL **\$ 1,226.00**

C) RECURSOS MATERIALES:

1. Computadora
2. Maquina eléctrica
3. Computadora
4. Calculadora
5. Libros

6. Teléfonos
7. Bibliotecas
8. Vehículo
9. Instalaciones UFG
10. Internet
11. Fotocopias
12. Retroproyector y pantalla

D) RECURSO DE TIEMPO:

Del 4 de febrero al 22 de abril de 2006

VI. POLÍTICAS

Misión de la UFG.

"La formación de profesionales competentes, innovadores, emprendedores y éticos, mediante la aplicación de un proceso académico de calidad que les permita desarrollarse en un mundo globalizado. "

Culminar con éxito el desarrollo del proceso monográfico como un antesala de profesionalismo, con didáctica y ética que sirva de base para futuras profesionales en la rama de derecho.

Visión de la UFG.

"Ser una de las mejores universidades del país reconocida por la calidad de sus egresados, su proceso permanente de mejora continua y su investigación relevante aplicada a la solución de los problemas nacionales."

Ser competitivos profesionalmente ante un mundo globalizado que nos exige capacidad e innovación en la rama de derecho

Políticas de Calidad:

La Universidad Francisco Gavidia asume el compromiso con sus estudiantes, comunidad académica y sociedad salvadoreña a cumplir bajo la aplicación de la mejora continua con las siguientes directrices que conforman nuestra política de calidad.

I – Ofrecer calidad del proceso de enseñanza y aprendizaje, sustentado en las corrientes pedagógicas y didácticas contemporáneas y en las escuelas de pensamiento científico, que demanda un aprendizaje permanente y constructivo, para formar profesionales, competentes, innovadores, emprendedores y éticos

II- Desarrollar una función administrativa eficaz de los recursos y servicios de apoyo para lograr la conformidad de los requisitos del proceso de enseñanza y aprendizaje.

VII.- CONTROL Y EVALUACIÓN

FECHA	ACTIVIDAD	HORA	LUGAR	RESPONSABL.	
07/02/06	Asignación de tema	2:40 a 5:30 PM	Sala de Aplicación de UFG	Integr. del grupo	
08/02/06	Buscar información	2:30-6:30 PM	Biblioteca UFG	Integr. del grupo	Entreg. Inform. 1ª versión
09/02/06	Elaborar plan de trabajo	4:00-6:00 PM	En UFG	Integr. del grupo	Búsqueda Inf.
11/02/06	Revisión y digitación de plan de trabajo	4:00-6:00pm	En UFG	Integr. del grupo	Búsqueda info..1ª. vers.
13/02/06	Entrega de plan de trabajo	4:00 PM	Sala de Aplicación de UFG	Integr. del grupo	Entrega de proyecto trabajo monograf.. 1ª versión
14/02/06	Buscar información en Internet para elaborar 1ª versión	09:00 hora	Pendiente	Integr. del grupo	Búsqueda Inform. 1ª versión
15/02/06	Visitar bibliotecas	4:30-6:30pm	UFG/FGR/C NJ	Integr. del grupo	Búsqueda. Inform. 1ª versión
17-02-06	clasificación de información	4:30-6:30pm	UFG	Integr. del grupo	Entreg. Inform. 1ª versión
18-02-06	Evaluación de información obtenida	2:00-5:00 PM	UFG	Integr. del grupo	Búsq . Inform. 1ª versión
18-02-06	Subsanar errores de fondo y forma	2:00-5:00pm	UFG	Integr. del grupo	Búsq . Inform. 1ª versión
05-03-06	Elaboración y digitación de trabajo	2:00-4:00pm	UFG	Integr. del grupo	Búsq . Inform. 1ª versión
11-03-06	Entrega de monografía 1a version.	2:30-6:00pm	Sala de Audiencias	Integr. del grupo	Entreg. 1ª. Vers.
18-03-06	Recoger trabajo devolución	2:30-6:00pm	Escuela de Ciencias Jurídicas	Integr. del grupo	Subsanar errores 1ª. Ver.
19-03-06	Subsanar las observaciones	9:00-2:00pm	UFG	Integr. del grupo	Subsanar errores 1ª. Ver.
25-03-06	Entrega de 2ª versión de monografía	8:00-11:00	Escuela de Ciencias Jurídicas	Integr. del grupo	Entreg. 2ª. versión
3 al 8 de abril	Preparación de defensa de Monografía	8:00-6:00 PM	UFG	Integr. del grupo	Utilización de . Equip. Técnico . Para exposic.
7-04-06	Defensa de Monograma	8:00-5:30pm	Escuela de Ciencias Jurídicas	Integr. del grupo	Exposic. Oral y preguntas

VIII.- CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD	Febrero				Marzo				Abril			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Asignación de tema												
Verificar bibliografía en UFG												
Elaborar plan de trabajo												
Entrega de plan de trabajo												
Buscar información en Internet y clasificarla												
Recopilar información bibliográfica												
Visitar el Ministerio de Trabajo para obtener datos estadísticos a nivel administrativo												
Clasificación de información												
Evaluación de información obtenida												
Subsanar errores de fondo y forma												
Elaboración y digitación de trabajo												
Entrega de monografía												
Recoger 1ª versión ya revisada												
Subsanar las observaciones												
Entrega de 2ª versión de monografía												
Preparación de defensa de Monografía												
Defensa de Monograma												

IX.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Iván Escobar Fornos, Cursos de Contratos, 3ª Edición, Editorial Hispaner, Pág. 8-16.
- Ramón Sánchez Medul, de los contratos, Eivels, Editorial Porrúa, 2004, Pág. 151-198.
- Ramón Badenes Gasset, El Contrato de Compraventa, Tomo I, 3ª Edición, Editor José Maria Boseh, Barcelona, 1995, Pág. 11-19, 337-344.
- Constitución, Leyes Civiles y de Familia, 3ª edición, 199, Lic. Luís Vásquez López, Editorial Liz, Pág. 209-2319.