

# CONTRATOS EN PARTICULAR

Incluye el contrato de compraventa, contrato de arriendo y contrato de promesa



# CONTRATO DE PROMESA

**Artículo 1554 del Código Civil:** “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1°. Que la promesa conste por escrito;
- 2°. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;
- 3°. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;
- 4°. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”.

El contrato de promesa es un contrato que se ubica dentro del género de los contratos preparatorios. Se llama así a contratos que se celebran para permitir luego la celebración de otro contrato que es el realmente querido por las partes.

En el contrato de promesa, como en todo contrato preparatorio, se tendrá que distinguir dos contratos:

- Contrato de promesa.
- Contrato prometido o definitivo.

Éste último es el realmente querido por las partes ya que satisfacen sus intereses, sólo que, por alguna razón, las partes no pueden celebrar el contrato prometido o porque igualmente no quieren aún celebrarlo.

Aquellos obstáculos para la celebración del contrato prometido pueden ser de dos tipos:

- De índole material, por ejemplo: no se tienen, al día de hoy, los fondos para pagar el precio de un departamento que me interesa comprar.
- De índole jurídico, por ejemplo: el departamento que deseo comprar se encuentra en situación de embargo.

El contrato de promesa se encuentra regulado en un solo artículo del Código Civil, este es el 1554, en el Título XII relativo al efecto de las obligaciones. Por lo tanto el artículo 1554 reglamenta pero no define el contrato de promesa.

Doctrinariamente el contrato de promesa se define como: un contrato preparatorio, en virtud del cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, cumplido cierto plazo o en el evento de cierta condición.

Por el contrato de promesa las partes se obligan – y de ahí su nombre – a celebrar cualquier otro contrato a futuro.

La obligación de celebrar otro contrato, desde el punto de vista de la clasificación de las obligaciones según su objeto, es una obligación de hacer, esto es, ejecutar un hecho.

### **Características:**

·Tiene un carácter general. Esto quiere decir que se puede prometer la celebración de la generalidad de los contratos, con sólo una excepción: los esponsales.

·Es un contrato de derecho estricto. Esto quiere decir que se deben cumplir estrictamente con las disposiciones del artículo 1554, a raíz de su tenor literal. De lo contrario el contrato tendrá el carácter de anulable.

·Es un contrato bilateral. Esto quiere decir que genera obligaciones recíprocas para ambas partes, esto es, celebrar el contrato prometido.

·Es un contrato principal. Quiere decir que es autónomo, subsiste por sí mismo.

En el contrato de promesa existen dos contratos: la promesa y el prometido, sin embargo el contrato de promesa siempre será autónomo al posterior, de manera que no corresponde aplicarle a la promesa requisitos propios del contrato prometido porque simplemente son distintos.

·Es un contrato solemne. Esto debido a la escrituración exigida por el artículo 1554.

## Requisitos:

- Los requisitos comunes al acto jurídico: de existencia y validez.
- Los requisitos especiales del contrato de promesa:

a) Que la promesa conste por escrito.

En este caso la solemnidad es la simple escrituración; no requiere por tanto de escritura pública. Sin embargo si el contrato de promesa consta por escritura pública tendrá el carácter de título ejecutivo, evitando de esta manera un posible Juicio Ordinario.

b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.

Por tanto, si el contrato que se promete es de aquellos que la ley declara ineficaz, el contrato de promesa se verá afectado por la ilegalidad del contrato definitivo.

Un contrato prometido resulta ineficaz cuando no logra ser celebrado válidamente bajo ninguna circunstancia, es decir, cuando no hay ninguna posibilidad de celebrar el contrato definitivo y que éste produzca sus efectos, por ejemplo: la venta de cosas inmerciables por naturaleza. En otras palabras, el contrato prometido tiene que adolecer de ineficacia absoluta.

Caso contrario: si al día de celebración del contrato de promesa el contrato prometido no resulta válido pero sí puede subsanarse posteriormente, no será de aquellos que las leyes declaran ineficaces porque existe la posibilidad de celebrar a futuro el contrato definitivo, por ejemplo: una casa en situación de embargo. Esto sucede ya que la ineficacia no es absoluta.

c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.

En el caso de la promesa, el plazo o la condición son elementos esenciales del acto, a diferencia del resto de los actos jurídicos que son elementos accidentales.

d) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben.

Esto quiere decir que en el contrato de promesa se incorporen siempre y necesariamente los elementos esenciales del contrato prometido (sus elementos dependerán del contrato), exceptuando la concurrencia de la tradición y/o solemnidades exigidas para el contrato definitivo, por ejemplo: que en el contrato de compraventa se especifique el precio y la cosa.

Sin embargo, aquellos elementos que no son esenciales, ya sean los elementos de la naturaleza o accidentales, no se incorporan al contrato de promesa, no se podrán posteriormente agregar al contrato definitivo; y así de manera contraria, si los elementos de la naturaleza y accidentales se agregan al contrato de promesa, se podrán agregar al contrato prometido, salvo que haya un acuerdo posterior de las partes, pero aquello sólo se basará en la confianza entre los promitentes.

### **¿Qué sucede si uno de los promitentes no cumple con el contrato definitivo?**

Habrá que concurrir a lo señalado por el inciso final del artículo 1554 que señala: “Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”.

·Artículo 1553 del Código Civil: “Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

- 1°. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido;
- 2°. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;
- 3°. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”.

# CONTRATO DE ARRIENDO

El CC regula este contrato pese a que haya ciertas reglas especiales que complementa en leyes. Este contrato se regula en el Libro III, Título XXVI, arts. 1915 y ss.

El art. 1915 CC contiene una buena definición pero compleja porque incluye o comprende en una sola definición tres clases de arrendamiento que veremos que son bastante diferentes entre sí pese a tener un mismo punto de contacto.

El art. 1915 CC define al arrendamiento como un “contrato por en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

Se distingue así:

- 1.- El contrato de arrendamiento de cosas
- 2.- El contrato de arrendamiento para la ejecución para una obra material
- 3.- El contrato de arrendamiento de servicios.

Nosotros en este curso estudiaremos bien el primero; en el segundo daremos algunas reglas pero se estima que el CC está quedando corto ya que en buena medida está siendo regulado por la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones, la ley de urbanismo y construcciones y en otras leyes especiales, quedando aislado ya del CC (en el caso del tercero una buena parte que estaba incluido en este ha dado lugar al derecho laboral). Sí queda una parte de arrendamiento de servicios en el CC cuando no constituyen relación de dependencia de vínculo laboral, así por ejemplo el contrato de prestación de servicios profesionales (el que tiene el médico/ paciente, abogado/cliente, profesor/Universidad) donde hay una relación no sujeta a vínculo de dependencia.

# CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- Contrato oneroso conmutativo
- Contrato principal
- Por regla general es un contrato consensual
- Es un contrato consensual formal
- Es un contrato típico
- Constituye un título de mera tenencia
- Puede ser de plazo fijo o indeterminado.
- El contrato de arrendamiento, salvo que sea contrato a plazo fijo, es un contrato de tracto sucesivo.
- Para arrendamientos de predios urbanos y de predios rústicos, el contrato de arrendamiento es un contrato dirigido.

1. Contrato oneroso conmutativo. Las partes al momento de celebrar el contrato pueden con un grado razonable de certeza prever los resultados económicos del contrato.

2. Contrato principal: subsiste por sí solo, no requiere de otra convención.

3. Es un contrato por regla general consensual. Por regla general es consensual, excepcionalmente solemne. Este caso excepcional es el arrendamiento de cosa, que en este caso será el de predios rústicos, que está regulado en una ley especial. Esta solemnidad es alternativa, esto quiere decir que la solemnidad puede ser la EP o bien, la escritura privada con dos testigos, teniendo que elegir una por las partes. Salvo esta excepción el contrato sigue siendo consensual.

Un caso especial es el del arrendamiento de predios urbanos. Establecido en la ley 18.101, requiere escriturización, pero sigue siendo consensual, no solemne a pesar de que se exija la escriturización. Aquí ocurre algo similar a lo que ocurre en el contrato de trabajo, que a pesar de ser consensual, requiere que sea escrito.

La sanción es que las condiciones que establece el arrendamiento son las que establece el arrendatario. A pesar de ser consensual, se dice que es de carácter formal, ya que si no consta por escrito, no hay posibilidad de probarlo. Formalidad por vía de prueba y publicidad.

1. Este contrato es un consensual formal, porque contiene la entrega de una cosa, y de acuerdo al art. 1709 deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de 2 UTM.

2. Es un contrato típico, se encuentra reglamentado en el CC, y además en leyes especiales, como la ley de arrendamientos de predios urbanos y la ley de arrendamiento de predios rústicos. Hay otra ley especial, que es la ley de arrendamiento con promesa de compraventa, la mal llamada ley de leasing habitacional. Mal llamada porque el leasing es un arrendamiento con opción de compra, y esta ley es un arrendamiento con opción a promesa.

3. Constituye un título de mera tenencia. No es título traslativo de dominio, y el arrendatario queda en calidad de mero tenedor, no es poseedor, por lo que jamás podrá adquirir por prescripción adquisitiva.

Esto es porque el arrendatario reconoce que no es el dueño. Justifica la mera tenencia y no es traslativo de dominio. Por tanto, celebrar este contrato no implica enajenación. No obstante ello, es frecuente encontrar en la ley requisitos especiales para la celebración del contrato de arrendamiento, que una vez examinado se nota que están establecidos para proteger al dueño (generalmente el Código y la ley protegen al dueño frente a la administración de sus bienes por terceros). La razón es que aunque el arrendamiento no sea un título traslativo de dominio, un arrendamiento de largo tiempo o indefinido, en la práctica, puede hacer salir al bien del patrimonio, ya que hay problemas con la comerciabilidad, ya que pareciera que a pesar de que el bien no salió del patrimonio, es tanto el tiempo que está arrendado que hace imposible que se disponga de él.

4. En cuanto a la duración, al plazo, el contrato de arrendamiento puede ser:

a. A plazo fijo

b. A plazo indefinido.

Es un contrato que no está afecto a cierto límite en cuanto al tiempo (no hay plazo máximo), se puede arrendar, por cuanto tiempo se quiera (salvo ciertos casos especiales: por ejemplo el caso del marido que está casado en sociedad conyugal, si quisiera arrendar por sobre el plazo de 5 años para los

predios urbanos y 8 años para los predios rústicos, requiere la autorización de la mujer). Sin embargo, se puede presentar un problema, que un plazo de tal extensión, puede encubrir una enajenación, y siendo estricto no es enajenación, porque no se transfiere el dominio sino que se cede el uso y goce, pero por ejemplo, 99 años, es un tiempo que excede la vida promedio de la gente, por lo que implicaría desprenderse del bien por toda la vida, por lo que des configura el arrendamiento y lo acerca más a una enajenación. Hay un temor que se utilice, justamente, esta figura para eludir restricciones, por ejemplo se pretende eludir la no procedencia de la compraventa entre cónyuges. Esta figura suena a enajenación sin perjuicio que el dueño aún conserva el dominio, pero se desprende del uso y goce, por lo que se podría encubrir otra figura distinta a la del arrendamiento, como en el ejemplo una simulación de compraventa.

1.El contrato de arrendamiento, salvo que sea contrato a plazo fijo, es un contrato de tracto sucesivo. Es decir, que los derechos y obligaciones nacen y se extinguen dentro de un periodo de tiempo.

2.Para arrendamientos de predios urbanos y de predios rústicos, el contrato de arrendamiento es un contrato dirigido, esto significa que la ley impone ciertas cláusulas en términos imperativos. Los contratos dirigidos se rigen debido a razones de orden público económico, como remedios a los contratos de adhesión, básicamente, para evitar cláusulas abusivas, y para proteger al contratante más débil, que en muchos casos es el arrendatario.

## **TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

1.- Contrato de arrendamiento de cosas

Art. 1915 CC: "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

En esta definición se comprenden las tres clases de cosas, pero solo debemos entender a este tipo de arrendamiento como "Un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce un precio determinado".

Acá el vendedor se obliga a entregar el goce de la cosa. Cuando se menciona goce se debe entender uso y goce. Esto del uso es importante, porque cuando se define uso como facultad de dominio, se define como la facultad de servirse de la cosa según su destino natural. En el caso del dominio la definición es más amplia, como la facultad de utilizar la cosa para todos los fines que sean posible.

EJEMPLO: silla, para sentarse y concepto amplio consideraría incluso hacer barricadas.

En este caso, el uso que se le confiere al arrendatario es aquel que le permite servirse de la cosa según su destino natural.

### **Cosas que pueden ser arrendadas**

a) Deben cumplir con los requisitos del objeto cuando recae sobre cosa. Es decir, debe ser: real, comerciable, determinada o determinable. Adicionalmente la cosa no debe ser consumible (que se destruyen por su primer y único uso) ya que es incompatible con el contrato de arrendamiento, ya que debe ser restituida la cosa al final del contrato. Si se quiere arrendar una cosa consumible, no estaríamos en esta figura sino en la del contrato de mutuo.

b) Se puede referir a cosas corporales como incorporales. Las primeras no presentan mayores dudas, ya que son las que existen físicamente y pueden ser tanto corporales como incorporales. El segundo es más extraño, pero aun así se puede. Ej. Arrendar un derecho de usufructo.

### **El precio**

Art. 1917 CC: "El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llámesese renta cuando se paga periódicamente".

Art. 1918 CC: "El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta".

Este precio es fijado por las partes o bien por un tercero, el cual asumirá la calidad de mandatario de ambas partes, de tal suerte que si el tercero no fija el precio (por cualquier razón), las partes pueden nombrar a otra que lo fije. Lo que no puede aceptarse, es que el precio sea fijado por uno solo.

# CONTRATO DE COMPRAVENTA

**Artículo 1793 del Código Civil:** “La compraventa es 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”.

En materia civil se encuentra regulado en el Título XXIII del Libro IV desde el artículo 1793 y siguientes.

Así el artículo 1793 retrata a la compraventa como un contrato en que ambas partes resultan obligadas, sido la obligación que surge para el comprador es la pagar el precio de la cosa. Sin embargo la definición del artículo 1793 incurre en una impropiedad al señalar que el comprador se obliga a dar una cosa. Cabe señalar que la obligación de dar consiste en transferir el dominio o constituir un derecho real en favor de un tercero, pero en la compraventa el vendedor no se obliga a transferir el dominio o constituir un derecho real en favor de un tercero, ya que esto ocurre a través del modo de adquirir tradición.

Entonces en la compraventa el vendedor se obliga a entregar la cosa, cuestión que es regulada en las obligaciones de hacer.

## **Características:**

- Se trata de un contrato típico. Esto quiere decir que se encuentra reglamentado en la ley.
- Se trata de un contrato principal. No depende de otro para existir o subsistir.
- Se trata de un contrato bilateral. Significa que genera obligaciones recíprocas.
- Se trata de un contrato oneroso. Ambas partes siempre obtienen un provecho económico.

Por regla general en contrato de compraventa es un contrato oneroso conmutativo y excepcionalmente será aleatorio.

1.Compraventa onerosa conmutativa: es aquel en que las prestaciones de las partes se miden como equivalentes aunque realmente no lo sean.

2.Compraventa onerosa aleatoria: es aquel que se envuelve una contingencia incierta de ganancia o pérdida

Será aleatorio cuando se trate de cosas futuras. La compraventa de cosas futuras, o sea la compraventa aleatoria puede ser: condicional o pura y simple.

1.Compraventa onerosa aleatoria condicional: son aquellos en que sus efectos se ven alterados por la existencia de una condición, la cual es la regla general (la ganancia o pérdida dependerá del cumplimiento de la condición), por ejemplo: si produzco más quinientos kilos de manzana el próximo verano te venderé a trecientos pesos el kilo; si son menos de quinientos kilos te las venderé el cuatrocientos pesos.

En definitiva el precio va a depender de la cantidad de cosas que lleguen a existir. En nuestro ejemplo mientras más manzanas se cosechen menor será el precio de venta

Compraventa onerosa aleatoria pura o simple: son aquellos que producen sus efectos desde el nombramiento de su otorgamiento, sin ver alterada su existencia por una condición, por lo tanto no se sabe si ocurrirá (si habrá ganancia o pérdida), por ejemplo: vendo todas las manzanas que coseche en 1.mi parcela el próximo verano en cincuenta mil pesos. En este caso independientemente de la cantidad de manzanas que coseche el precio siempre será de cincuenta milpesos, incluso si no cosecho ni una manzana; de todas formas el comprador debe pagar el precio porque lo que se vende no son las manzanas sino que la suerte.

Ello responde al artículo 1813 que señala: “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 la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte”.

·Se trata, por regla general, de un contrato consensual. Se perfecciona por el solo consentimiento. Sin embargo, excepcionalmente, existe la compraventa solemne, regulada en el artículo 1801 inciso segundo del Código Civil, que señala: “La venta de los bienes raíces, servidumbres y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”. Por tanto la solemnidad será la escritura pública.

El artículo posterior, a saber el 1802 del Código Civil[1], regula la compraventa solemne que no incluye lo dispuesto en el artículo 1801 inciso segundo, o sea contratos de compraventa que no son solemnes pero que las partes acordaron que sí lo fueran, por ejemplo: compraventa de bienes muebles solmene.

En consecuencia, la petición de las partes de otorgarle el valor solemne a una compraventa que en principio no lo es debe manifestarse en un contrato de promesa.

En el caso de que no se cumpla la escritura pública o privada pactada por las partes en el contrato de promesa tendrá por sanción la retractación de cualquiera de las partes (dejar sin efecto el contrato unilateralmente).

·Se trata, por regla general, de un título translaticio de dominio. Es un antecedente que sirve para producir la transferencia del dominio una vez que ocurra la tradición. La excepción viene dada a propósito de la posesión; ello quiere decir que si no se manifiesta como un antecedente del dominio, servirá como título justificativo de la posesión.

Cabe recordar que el contrato de compraventa, como todos los contratos en Chile, tiene una eficacia puramente obligacional (derecho personal), o sea del contrato sólo nacen derechos y obligaciones.

**Elementos esenciales de la compraventa:** se define como aquellos sin los cuales el contrato no existe, o bien degenera en otro distinto. Ellos son:

·La cosa: Se trata del objeto de la obligación del vendedor, por eso es que si una compraventa carece de cosa, carecerá de objeto, siendo su sanción la nulidad absoluta (artículo 1682 del Código Civil).

La cosa, para ser objeto del contrato de compraventa, también tendrá sus requisitos, los cuales son:

1. Debe tratarse de una cosa comerciable. Serán aquellas susceptibles a la apropiación patrimonial, o sea que pueden ser parte del patrimonio de una persona.

2. Debe tratarse de cosas transferibles o enajenables. Ello se desprende del artículo 1810 del Código Civil[1].

Ejemplo de cosas no enajenables: derechos personalísimos como derecho de alimentos, el derecho de uso o habitación, etc.

El artículo 1810 se debe concordar con la norma del 1464 del Código Civil que dispone: "Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1°. De las cosas que no están en el comercio;

2°. De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona;

3°. De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello;

4°. De especies cuya propiedad se litiga, sin permiso del juez que conoce en el litigio".

Los dos primeros números del 1464 trata hipótesis de inenajenabilidad prohibitivas, o sea por ningún motivo pueden ser susceptibles de enajenación. Sin embargo las dos últimas tratan de hipótesis de inenajenabilidad imperativas. Aun así las cuatro hipótesis deben comprenderse dentro de lo señalado en el artículo 1810.

3. Debe ser determinada o a lo menos determinable. Que sea determinada quiere decir que en el contrato se precisa la cosa; que sea determinable se refiere a que al momento de la celebración del contrato no se determina la cosa pero se entregan los elementos necesarios para poder determinarla.

La determinación podrá ser genérica o específica.

1. Debe existir o esperarse a que exista. Puede existir un problema con la venta de cosas futuras que se espera que existan pero que al momento de celebración del contrato no existe, por ejemplo: se acuerda el precio de un automóvil, pero al momento de celebrar el contrato se destruye debido a una explosión. En este caso habrá que aplicar la norma del artículo 1814 del Código Civil, que señala: "La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno".

Por tanto, y si ya entregó el dinero el comprador por el automóvil que dejó de existir, podrá alegar la nulidad absoluta del contrato por falta de objeto.

- La cosa no debe pertenecer al comprador. La norma aplicable es el artículo 1816 inciso primero del Código Civil, que señala: “La compra de cosa propia no vale: el comprador tendrá derecho a que se le restituya lo que hubiere dado por ella”. En este caso se está ante la hipótesis de venta de cosa ajena del artículo precedente.

Los efectos de la venta de cosa ajena se consagran en los artículos 1818 y 1819 del Código Civil[1].

·El precio: es el dinero que el comprador se obliga a pagar por la cosa. Como la cosa, el precio también debe cumplir con sus propios requisitos, los cuales son:

- Se debe pactar en dinero. El precio al momento de celebrar la compraventa se debe pactar en dinero, aunque después de celebrado el contrato se pague con una cosa distinta del dinero (debe ser consensual), por ejemplo: se celebra un contrato donde se pacta pagar con un automóvil; aquel contrato no será compraventa sino permuta, pero si se pacta pagar 5 millones de pesos y posteriormente celebrado el contrato se paga, de común acuerdo, con un automóvil existirá compraventa.

Cabe señalar que sí se puede pagar una parte en dinero y la otra en especie, tal cual señala el artículo 1794 del Código Civil: “Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario”. Ello impide que exista acuerdo posterior, sino al momento de la celebración del contrato de compraventa.

En relación a la especie que puede ser entregada junto al dinero, ella debe ser evaluada en dinero, por ejemplo: te hago entrega de cincuenta millones de pesos, más una automóvil Subaru, modelo Impreza, color negro, año 2015, placa patente HN9867, con avalúo de diez millones de pesos.

- El precio debe ser real y serio. Que el precio sea real significa que no debe ser simulado. Si el precio es simulado se puede iniciar la acción de simulación, pudiendo pedirle al tribunal que declare la nulidad absoluta de la compraventa por falta de objeto. Ello sin perjuicio de que se debe probar, por parte de quien la alega, la simulación.

Que el precio sea serio significa que debe ser demostrativo de la real intención de obligarse. El precio serio se opone al precio irrisorio, por ejemplo: te vendo mi televisor LED en dos pesos. Cabe señalar que el precio sí puede ser bajo, pero nunca irrisorio.

- El precio debe ser determinado o determinable. En el contrato de compraventa se debe determinar el precio, como también pueden aparecer los elementos para determinar el precio en el futuro (determinable), por ejemplo: se vende toda la cosecha de uva del año 2017 del Fundo Corneliano, y el precio se pacta en la suma de quinientos pesos por kilo de uva; sólo se podrá determinar el precio final cuando la cosecha tenga lugar.

A su vez la ley contempla expresamente la posibilidad, en el artículo 1809 del Código Civil, de que las partes dejen la determinación del precio al arbitrio de un tercero, por ejemplo: vendo un mueble antiguo a una tienda de antigüedades, pero el precio lo fijará un experto en amoblado colonial.

Esto, por tanto, se trataría de un mandato. A la vez puede que el tercero no quiera o no pueda fijar el precio, lo que podría conllevar a fijar el precio a otro mandatario; en el caso de que no se pueda fijar el precio, ni por lo contratantes, ni por los mandatarios, no habrá venta, según lo expresa el artículo 1809.

Por lo tanto, la hipótesis que contempla en artículo 1809 del Código Civil se trataría de una compraventa sujeta a una condición suspensiva (mientras no se fije el precio por el mandatario, se suspende la adquisición del derecho).

Además, el artículo 1809 en su inciso final contempla: “No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes”. Esto quiere decir que el precio nunca estará a la suerte de una sola parte en el contrato, por ejemplo: se pacta, en la venta de un televisor, que el precio lo fijará solamente el vendedor. Aquella hipótesis es susceptible a ser declarada nula absoluta por falta de precio, ya que este último elemento es de la naturaleza del contrato de compraventa, y por contrato se entiende al “acuerdo de voluntades”.

Por último, el artículo 1808 inciso final señala: “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”. La norma da cuenta de aquellas ventas en que el precio no es determinado, pero quedará sujeto a determinación al momento de la entrega según el precio corriente del mercado, por ejemplo: vendo 500 litros de leche descremada a un supermercado, quedando fijado el precio al momento de la entrega según el valor actual de la leche de ese tipo.

### **Elementos especiales de la compraventa: la capacidad.**

La capacidad en la compraventa posee normas particulares que deben ser estudiadas de manera especial. Así el párrafo primero de la compraventa se denomina: “De la capacidad para el contrato de venta”, compuesto por los artículos 1795 al 1800 del Código Civil.

Artículo 1795: “Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato”.

El artículo no se refiere a los incapaces generales, a saber incapaces relativos y absolutos, los cuales degeneran contratos anulables, sino a los incapaces especiales, mencionados en el artículo 1447 inciso final, que señala: “Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos”. Acá se está tratando con personas plenamente capaces, pero que sólo en ciertos actos se les ha impedido, de manera legal, la celebración de ciertos actos y contratos; en algunos casos se les prohíbe comprar y vender, en otros sólo comprar como también sólo vender.

La sanción a la celebración de actos o contratos por incapaces especiales es la nulidad absoluta por objeto ilícito, hipótesis contemplada en el artículo 1466 sobre aquellos actos prohibidos por ley.

Análisis particular de normas relativas a la capacidad en la compraventa:

Artículo 1796, primera parte: “Es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente...”:

- Artículo 1798, segunda parte: “...se prohíbe comprar los bienes público o particulares (...) a los jueces, abogados, procuradores o escribanos los bienes en cuyo litigio han intervenido, y que se vendan a consecuencia del litigio; aunque la venta se haga en pública subasta”: el fundamento igualmente nace a raíz de un posible conflicto de intereses.

Se debe concordar esta norma con el artículo 321 del Código Orgánico de Tribunales[1].

- Artículo 1799: “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”. Los tutores y curadores son representantes de un incapaz, designados por el juez, para administrar sus bienes. El incapaz adquiere el nombre de pupilo.

- Artículo 1800: “Los mandatarios, los síndicos de los concursos, y los albaceas, están en cuanto a la compra o venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos, a lo dispuesto en el artículo 2144”. El mandatario (mandante), el síndico (fallido) y el albacea (causante) se entienden como un representante.

Por lo tanto, y como señala el artículo 2144: “No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le he ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante”. El fundamento a la prohibición también es el posible conflicto de intereses.

Normas especiales en materia de capacidad y requisitos de la compraventa para su perfeccionamiento:

- Artículo 1806 del Código Civil: “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”. En la práctica lo usual es derivar los gastos por mitades a las partes, ejecutándose ello a través de una cláusula en el contrato.

- Venta al peso, cuenta o medida (artículos 1821 – 1822) y venta a prueba o al gusto (artículo 1823 del Código Civil).[1]

la separación judicial es una institución que requiere sentencia judicial, verificada por el tribunal a petición de una de las partes. Sin embargo la separación judicial deja subsistente el vínculo matrimonial, no poniendo término al matrimonio. Por tanto los que están separados judicialmente siguen siendo cónyuges, tanto así que si uno de ellos muere el otro lo hereda.

Lo importante es señalar que es nula la compraventa entre cónyuges no separados judicialmente cualquiera sea el régimen de bienes matrimoniales entre los cónyuges; pero la única hipótesis prevista en la ley en la cual los cónyuges están habilitados para celebrar el contrato de compraventa es que estén separados judicialmente, en razón a qué el legislador desconfía en este tipo de compraventa porque se puede prestar para perjudicar a terceros.

- Artículo 1796, segunda parte: “Es nulo el contrato de compraventa (...) entre el padre o la madre y el hijo sujeto a patria potestad”: la patria potestad es un conjunto de derechos y obligaciones que tiene el padre, la madre o ambos respecto de los bienes de sus hijos hasta cumplido los 18 años (por regla general). En consecuencia, si pueden celebrar contratos de compraventa padres con sus hijos mayores de 18 años.

La razón que justifica la prohibición es el conflicto de intereses que se puede generar entre el padre o madre y los bienes del hijo sujeto a patria potestad.

- Artículo 1797: “Se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna de los bienes que administran, y cuya enajenación no está comprendida en sus facultades administrativas ordinarias; salvo el caso de expresa autorización de la autoridad competente”. Se critica la utilización de esta norma en el Código Civil, ya que es propia del Derecho Administrativo.

- Artículo 1798, primera parte: “Al empleado público se prohíbe comprarlos bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio...”: por ejemplo: el martillero público no podrá comprar bienes que se encuentre rematando en pública subasta. El fundamento yace en el posible conflicto de intereses.