

CURSO DE AGENTE INMOBILIARIO Y GESTIÓN DE LA PROPIEDAD

MÓDULO Nº 2 LA COMPRAVENTA



Textos reconocidos oficialmente por la
Asociación Profesional de Administradores y Gestores Inmobiliarios



Campus Superior

© CAMPUS SUPERIOR DE FORMACIÓN

Depósito Legal nº SS-812-2008

E-m04-15

Impreso en Grupo Delta.

ISBN 84-96287-16-5

Queda rigurosamente prohibida la reproducción, total o parcial, y bajo cualquier formato, de cualquiera de los contenidos comprendidos en el presente Manual, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento o recuperación informático, o por cualquier otro medio, sin permiso escrito previo de los propietarios del copyright y de su autor.

UNIDAD DIDÁCTICA Nº 1: TEORÍA GENERAL DE CONTRATO

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estudiar la teoría general aplicable a todos los contratos.

CONTENIDOS ESPECÍFICOS

- Regulación civil de la teoría general del contrato.

RESUMEN

Esta Unidad Didáctica introduce la figura del contrato civil privado y establece las categorías necesarias para su existencia. Tras ello se estudian los tres elementos esenciales que deben estar presentes en todos los contratos y, eventualmente, aquellos elementos accidentales que la voluntad de las partes quiera hacer presentes. Seguidamente se examina cómo se forma un contrato y las vicisitudes que puede padecer en su puesta en funcionamiento y, acaso, las normas de interpretación necesarias en caso de disenso en su aplicación.

Finalmente, se estudia el modo de terminación de los contratos, así como las patologías que tienen su origen en un deficiente proceso de formación contractual.



LA COMPRAVENTA

UNIDAD DIDÁCTICA Nº 1 / TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

1. INTRODUCCIÓN AL CONTRATO

El contrato es uno de los institutos jurídicos más importantes, y en su seno reside una de las esencias del derecho: la regulación de las relaciones intersubjetivas.

El ser humano ha precisado siempre el pacto para lograr su supervivencia y desarrollo, y ninguna de las esferas de su vida se sustrae de esta necesidad.

Si examinamos la actividad de cualquier persona en cualquier de sus entornos y a cualquier hora del día, veremos que en muchos de sus actos aparece el pacto: su relación laboral, el uso del transporte público, la adquisición de cualesquiera bienes que precise para su manutención, las relaciones con las empresas de suministros de energía, etc.

Como vemos, el origen de todo este haz de relaciones es siempre un contrato, que puede expresarse de una forma más o menos concreta, pero ello no le priva de su valor como figura jurídica generadora de derechos, obligaciones y efectos.

En el mundo de la actividad inmobiliaria la presencia del contrato no es menor y, antes al contrario, adquiere proporciones de una importancia considerable, habida cuenta del valor de las transacciones, por una parte, y, por otra, por el objeto que regula: los bienes inmuebles, que son un bien escaso y, en muchas ocasiones, sirve a una necesidad fundamental del hombre: la vivienda.

Por consiguiente, antes de tratar determinados contratos en particular, debemos abordar el estudio de la teoría general del contrato para entender los mecanismos bajo los que dichos contratos operan.

2. PRESUPUESTOS DEL CONTRATO

Es necesario examinar qué condiciones deben existir para que pueda generarse la voluntad negocial con las condiciones mínimas y necesarias en orden al nacimiento de un contrato, con eficacia jurídica vinculante para las partes:

- **Pluralidad de partes:** para que pueda pactarse, es necesario que, al menos, haya dos partes. Se trata de un presupuesto ineludible, ya que no tiene sentido el pacto con uno mismo, sin más.

Sin embargo, es cierto que el ordenamiento jurídico admite fórmulas que podrían asimilarse a la auto-contratación, pero se trata de casos en que la misma persona comparece con dos calidades distintas.

En otros casos, existe una serie de contratos que parecen ser unilaterales, pero sin embargo precisan siempre un acto de una tercera persona, acto que supone una prestación de consentimiento y, por tanto, entrañan naturaleza negocial.

Ejemplo nº 1: el Sr. García, administrador de la sociedad "...", transmite un bien que pertenece a dicha sociedad al Sr. García, como persona física particular.

Ejemplo nº 2: un testamento o una donación precisan de la aceptación del tercero que recibe para que pueda realizarse, lo que supone, por tanto, la manifestación de una voluntad negocial plurilateral.



- **Igualdad entre las partes:** como veremos más adelante, para poder negociar, es necesario que todas las partes tengan la posibilidad de negociar libremente; por ello, precisan partir desde la igualdad para que exista equivalencia en sus capacidades de pactar, exigir y prestar.

Existen supuestos en los que una de las partes no tiene plena libertad para contratar o para negociar. Son los supuestos de los denominados “contratos de adhesión” y las “condiciones generales de la contratación”.

Por ello, debe prestarse especial atención a aquellos formularios pre-impresos que aporta una de las partes, en los que todas las condiciones vienen ya estipuladas y únicamente se cumplimentan datos personales del cocontratante, ya que no existe posibilidad de negociación.

Ejemplo: cuando contratamos con una empresa de suministros de energía (gas, electricidad, ..., etc.), no existe capacidad para negociar el precio del fluido. Lo mismo sucede en los transportes públicos o en muchas de las condiciones de las entidades bancarias.

- **Interés jurídicamente tutelable:** el interés que subyace en el contrato debe ser susceptible de protección jurídica por el ordenamiento, conforme establecen los artículos 1255 del Código Civil o 1275 del mismo texto:

Art. 1255 CC: “*Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público*”.

Art. 1275 CC: “*Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral*”.

3. CONCEPTO DE CONTRATO

Sentados los presupuestos necesarios para que pueda existir un contrato, estudiaremos su concepto.

Nuestro ordenamiento no define como tal el contrato, sino que a partir del enunciado del artículo 1254 del Código Civil, se hace una aproximación funcional a su finalidad, y así dispone que:

“El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otras u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”.

Para una mejor comprensión, aportaremos una definición de contrato:

“Es un acuerdo de voluntades entre dos sujetos capaces que consienten en crear, modificar o extinguir una relación jurídico-patrimonial determinada”.



LA COMPRAVENTA

UNIDAD DIDÁCTICA Nº 1 / TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

4. LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

El artículo 1261 del Código Civil señala que:

“No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1º.- Consentimiento de los contratantes.

2º.- Objeto cierto que sea materia del contrato.

3º.- Causa de la obligación que se establezca.”

A tenor de este artículo, es necesaria la existencia de estos elementos para que exista el contrato, y son diferentes de las condiciones previas que deben darse para que pueda empezar a generarse una situación contractual, examinadas en el epígrafe anterior.

Por tanto, la falta de uno de estos elementos, esenciales, o el vicio o irregularidad en alguno de ellos puede conllevar la inexistencia de contrato o la necesidad de llevar a cabo alguna actividad reparatoria del mismo.

Seguidamente vamos a estudiar cada uno de estos elementos por separado.

4.1. EL CONSENTIMIENTO

El consentimiento es la manifestación de voluntad expresada libremente y sin coacciones, y la expresión externa del consentimiento debe, en principio, coincidir con la representación mental que tiene de lo que manifiesta el contratante.

Por ello, estudiaremos todos los aspectos relevantes para que la manifestación del consentimiento sea jurídicamente eficaz.

4.1.1. La capacidad

La capacidad es la aptitud para llevar a cabo una manifestación de consentimiento eficaz o jurídicamente relevante.

Existe en el ordenamiento dos grados respecto a la capacidad:

- **Capacidad jurídica:** confiere la posibilidad de ser titular de derechos y obligaciones. Es la capacidad que tiene toda persona por el hecho de serlo, y desde que lo es.
- **Capacidad de obrar:** confiere la posibilidad de llevar a cabo actos jurídicamente relevantes. Es la capacidad que tienen los mayores de edad no incapacitados y, en algunos casos, como veremos, también los menores emancipados.



El artículo 1263 del Código Civil señala que:

“No pueden prestar consentimiento:

1º.- Los menores no emancipados.

2º.- Los incapacitados”.

Como vemos, las personas incapaces y los menores de edad no pueden, en principio, prestar consentimiento válido porque, a pesar de tener plena capacidad jurídica, no tiene capacidad de obrar, y precisarán de un representante que preste el consentimiento por ellos o, en su caso, complemente su capacidad.

Seguidamente, vamos a abordar los distintos casos en que se restringe o se priva de la capacidad de obrar con el único fin de proteger estas personas, entendiéndose que no disponen de la suficiente madurez para entender, querer y calcular las consecuencias de los actos jurídicos que llevarán a cabo, es decir, por falta de aptitud o por inexperiencia.

- **Edad:** los menores, como acabamos de ver, no pueden prestar un consentimiento eficaz y, por tanto, en principio, no pueden contratar. Sin embargo, existe una situación, la emancipación, en que se ha diseñado una capacidad parcial y a partir de los 16 años. Esta situación se obtiene por alguno de estos supuestos siguientes:
 - Por matrimonio.
 - Por concesión judicial.
 - Por autorización formal o de hecho de los padres.

Para saber qué actos jurídicos pueden realizar de forma eficaz, debemos examinar el contenido del artículo 323 del Código Civil, que señala:

“La emancipación habilita al menor para regir su persona y bienes como si fuera mayor, pero hasta que llegue a la mayor edad no podrá el emancipado tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor sin consentimiento de sus padres, y a falta de ambos, sin el de su curador (...).”

Así, el menor emancipado puede llevar a cabo algunos contratos, pero a efectos inmobiliarios, no puede gravar o enajenar bienes inmuebles, por lo que precisará el consentimiento de quien corresponda.

- **La incapacidad:** es aquella situación en que una persona ha sido declarada “no capaz” a consecuencia de sus padecimientos síquicos o físicos y, en tal caso, no puede llevar a cabo actos jurídicamente eficaces.

Pero esta afirmación debe matizarse en el sentido de que sólo puede declararse la incapacidad a través de sentencia judicial en la que cabe graduar la incapacidad, es decir, el juez podrá determinar qué actos puede y que actos no puede llevar a cabo el declarado incapaz.

