

UNIVERSIDAD CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y ECONOMICAS
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS
CENTRO REGIONAL DE USULUTAN
CA.REP. DE EL SALVADOR



CATEDRA:
DERECHO CIVIL III

CATEDRATICO:
LIC. DANIEL ENRIQUE VEGA BUIZA HERNANDEZ.

TEMA:
PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES EN EL SALVADOR

CICLO:
V

RESPONSABLE:
BR. MARCO ANTONIO RIVERA MEJIA COD. USCJ034207

USULUTAN, 07 JUNIO DE 2008

PORTADA.....	I
INDICE.....	II
INTRODUCCION.....	III

INDICE

CAPITULO I OBJETIVOS.....	..
1.1 objetivo general.....	..
1.2 objetivos específicos.....	..
 CAPITULO II METAS.....	..
2.1 metas.....	..
 CAPITULO III ALCANCES Y LIMITACIONES.....	..
3.1 alcances.....	..
3.2 limitaciones.....	..
 CAPITULO IV JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACIÓN.....	..
4.1 justificación de la investigación.....	..
 CAPITULO V MARCO TEORICO.....	..
5.1 el sistema contractual(roma)	
5.1 de los contratos en general.....	..

CONTRATO	PÁGINA
1° AUTOCONTRATO.....	..
2° PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO.....	..
3° COMPRAVENTA.....	..
4° PERMUTA.....	..
5° ARRENDAMIENTO.....	..
6° MANDATO.....	..
7° FIANZA.....	..
8° TRANSACCIÓN.....	..

CONTRATOS REALES

- 9° COMODATO O PRÉSTAMO DE USO..... .
- 10° MUTUO O PRÉSTAMO DE CONSUMO.....
- 11° DEPÓSITO..... .
- 12° SECUESTRO DE BIENES.....
- 13° ANTICRESIS.....

DERECHOS REALES

- 14° CONTRATO DE PRENDA..... .
- 15° HIPOTECA.....

CONCLUSIONES..... .

RECOMENDACIONES..... .

BIBLIOGRAFIA..... .

Según el diccionario de la real academia contrato es

Contrato. (Del lat. *contractus*). m. Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.

Según la doctrina

***CONTRATO.** La convención, para Aubry y Rau, es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.

Para **Savigny** el contrato **"es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus relaciones jurídicas"**.

Según Código Civil de El Salvador

Contrato: artículo 1309 "contrato es una convención en virtud de la cual una o mas personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa"

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS CONTRATOS ACTUALES (ROMA)

El sistema contractual romano:

Para entrar en el estudio de los contratos, es menester dejar aclarado el sentido de los términos convención, pacto y contrato.

La convención es el acuerdo de voluntades que recae sobre un negocio jurídico que tenga por objeto crear, modificar o extinguir algún derecho, destinado a producir efectos, es decir, a reglar los derechos de las partes. Era un negocio bilateral o multilateral por cuanto requería el concurso de dos o más voluntades. Constituye el género con respecto a los contratos.

Es también necesario para aclarar el verdadero sentido de la convención, establecer su contenido y alcance frente a otras expresiones análogas como pacto y contrato.

El pacto, se diferencia de la convención, ya que se refiere a aquellas relaciones que carecen de acción, ya que solamente engendran una excepción. Con el paso del tiempo, el pacto se fue asimilando al contrato al otorgarle acciones para exigir su cumplimiento.

El contrato se aplica a todo acuerdo de voluntades reconocido por el derecho civil, dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles. Estos llegaron a constituir una de las fuentes mas fecundas de los derechos de crédito. Estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica, cosa que también ocurría con algunos pactos que no entraban en la categoría de contratos, pero existía también un gran número de convenciones o pactos que, a diferencia de los contratos, no estaban provistos de acción para exigir su cumplimiento y carecían de nombre.

El hecho de que la voluntad de las partes constituya el elemento fundamental de las convenciones, de donde se sigue que la convención forma ley entre las partes, y las obligaciones conforme a las disposiciones que contiene, este principio es reconocido por los romanos como de derecho natural, y por lo tanto admiten que toda convención no reprobada, hace nacer una obligación natural entre las partes contratantes, pero para que la obligación tuviese fuerza ejecutoria en el derecho de los quirites, era preciso que además tuviese una causa civil. Estos eran los contratos **(contractus)**.

Para dar una definición bien completa de contrato, se puede decir:

"Es la convención que tiene una denominación especial (ej. Compra venta, etc.) O en su defecto, una causa civil obligatoria (como sería por ej. La transmisión de la propiedad de una cosa: datio) y a la que el derecho sanciona con una acción". (1)

(1) J.M.Carames Ferro, Curso de Derecho Romano, pag.149

La evolución del contrato en roma:

Como se ha expresado anteriormente, no todo acuerdo de voluntades era considerado contrato, sino solamente aquellas

relaciones a las que la ley atribuía el efecto de engendrar obligaciones civilmente exigibles.

En el derecho Justiniano, el contrato es el acuerdo de voluntades capaz de constituir a una persona en deudora de otra, incluyendo como tales a toda clase de negocio que tuviera por fin la creación, modificación o extinción de cualquier relación jurídica. (2)

(2) Peña Guzman y Arguello, Derecho Romano, pag. 261

El **nexum** fue el primer contrato romano que se caracterizaba por las rígidas solemnidades que debían seguirse para su perfeccionamiento, como la pesada del cobre y la balanza y la presencia del librepens y de los cinco testigos.

Una derivación del nexum es la **sponsio** que era el contrato que consistía en el empleo de palabras sacramentales, como ¿spondes?, a lo que el obligado contestaba spondeo, sin necesidad del per aes et libram. Pero como este

Contrato podía llevarse a cabo entre ciudadanos, aparece la **stipulatio** para que también pudieran contratar los no ciudadanos, donde las partes podían interrogarse usando cualquier expresión, a lo que el obligado contestaba siempre: promitto. De esta manera nacieron los contratos verbales.

De la práctica de que un ciudadano romano llevara un libro de registro doméstico, el *codex accepti et expensi*, donde anotaba los crédito contra el deudor, así nos encontramos con la *nomina transcriptitia* que era usada cuando el obligado era otro ciudadano, y con la *chirographa* o *syngrapha* para el deudor extranjero. De estas formas de celebrar una convención cuyo perfeccionamiento.

Radicaba en las anotaciones, derivan los contratos literales.

Posteriormente, se agregaron **el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda**, estos surgen cuando deja de ser el *nexum* el medio más idóneo para celebrarlos, bastando la simple tradición de una cosa. Estos constituyen los contratos reales

Finalmente, cuando la evolución del Derecho Romano hizo del acuerdo de voluntades el elemento característico del contrato, se acepta que puedan ser perfeccionados por el mero consentimiento de las partes, apareciendo así, los contratos consensuales.

PRIMERA CLASIFICACIÓN DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS

Clasificación de los contratos acuerdo en su enumeración en la ley:

f) Nominados e innominados, Nominados son los que tienen nombre propio y específico; y otros. Los innominados son los que no tienen nombre propio o específico.

Clasificación de los contratos acuerdo a la forma de cómo se cumplen las obligaciones:

g) De ejecución instantánea y de tracto sucesivo, También se tiene en cuenta el tiempo para esta clasificación, pero para determinar la duración de la ejecución o cumplimiento del contrato y no para establecer a partir de cuando se produce.- Son de ejecución instantánea o única, los contratos que se ejecutan en un solo momento, de una sola vez, sin que sus efectos se prolonguen en el tiempo.

Clasificación de acuerdo a las funciones económicas de los contratos.

Desde un punto de vista sustancial o funcional, el contrato es el centro de los negocios. Es el instrumento práctico que realiza las más variadas finalidades de la vida económica que impliquen la composición de intereses inicialmente opuestos o

no coincidentes.- Al combinarse estos intereses a través del contrato, cada parte halla su satisfacción derivando, en el conjunto, un incremento de utilidad de la que participan los contratantes.

En cuanto a su función económica, los contratos se pueden clasificar en grupos o categorías teniendo en cuenta afinidades, pudiendo un mismo contrato participar de varias categorías.

h) Contratos de cambio:

Son los que tienden a favorecer la circulación de la riqueza, es decir de bienes (cosas y servicios).-

Estos pueden sub-clasificarse si el cambio se realiza a título oneroso (con sacrificio económico de ambas partes) o a título gratuito (sacrificio de una de las partes).- Dentro de los primeros encontramos la compraventa y la permuta y dentro de los segundos, la donación.-

A su vez la riqueza intercambiada puede estar constituida por la propiedad de un bien (conjunto de utilidades económicas que puede ofrecer un bien) o por el goce de un bien (utilidades singulares).- En el primer caso tenemos los que ya mencionamos y en el segundo la locación de cosas.-

También el intercambio puede constituir un dar o un hacer o un servicio. En este último caso se incluye a la locación de servicio, contrato de trabajo, transporte.

i) Contratos de colaboración o de cooperación:

Una parte desarrolla su actividad en concurso con la actividad de la otra parte, aunque independientemente.- Estos contratos intervienen en el momento de la producción, produciendo beneficios diversos.-

Ejemplos: mandato, comisión, aparcería, y se suele incluir dentro de este grupo a los contratos asociativos, especialmente a los de organización, como son por ejemplo los consorcios, hoy denominados "Unión transitoria de empresas".

j) Contratos de prevención del riesgo y de previsión:

Estos son: el seguro, la renta vitalicia, el juego, la apuesta

k) Contratos de conservación o custodia:

Ejemplos: depósito, alquiler de cajas fuertes.

l) Contratos que tienen por objeto la concesión de un crédito:

Ejemplos: los contratos bancarios de apertura de crédito, descuentos, depósito, mutuo, cuenta corriente.

m) Contratos de garantía:

Esta garantía puede ser real (prenda, hipoteca, anticresis) o personal (fianza).

La variedad de contratos, el contenido económico de los mismos, nos permite utilizarlos como instrumentos flexibles y

prácticos para la vida económica.- Las reglas, las normas jurídicas existentes, atienden a la particularidad y a la función económica que cada uno de los contratos tiene.

Segunda clasificación de los contratos según la doctrina

También pueden distinguirse los **ñ)contratos de utilidad pública** de aquellos **o)de utilidad privada; p)lícitos o ilícitos**, por razón de ser celebrados de acuerdo o en contra de la ley, la moral o las buenas costumbres; **Q)solemnes o no solemnes** (Art. 1314 C.C) según que la forma sea establecida por la ley, declarándolos nulos si no se ajustan a la establecida por ésta, como ocurre con ciertas donaciones; **R)verbal o escrito; S) de buena o de mala fe; T)civil o mercantil; U)verdadero o simulado; V)colectivos o individuales; W) Típicos y atípicos**, Esta diferenciación se funda en la existencia de contratos legislados expresamente en lo referente a sus formalidades, contenidos, efectos, exigencias normativas, etc. Esta tipicidad, que emerge de una regulación propia de un tipo contractual, significa que éste posee una caracterización o una estructura singular, que no debe confundirse sólo con la denominación dada por el legislador.- En consecuencia, la tipicidad no debe confundirse con la existencia de contratos nominados.

Los contratos atípicos, por el contrario, carecen de la mencionada regulación legal. Aparecen en la vida jurídica fruto de la libertad contractual.

Clasificación según su área

Y) Civiles y Comerciales: _

Esta distinción se incorpora dentro de otra más amplia de "materia civil y materia comercial".-

En principio, desde el punto de vista sistemático, son civiles los contratos legislados en el CC. y sus leyes complementarias y son comerciales los contenidos en el Código de Comercio y sus leyes complementarias, Pero además los contratos comerciales versan sobre los conceptos de empresarios comerciales y de derecho de la empresa.- Estos contratos se basan en un substracto económico particular diferente al de los contratos civiles, que influye en la interpretación de las normas que los rigen a modo singular.

Ejemplos de contratos civiles: arrendamiento, de servicios y de obra; comodato, renta vitalicia; donación, mutuo civil, mandato civil, fianza civil, compra venta, permuta, transacción etc.

Ejemplos de contratos comerciales: seguro, transporte, mandato comercial, fianza comercial, prenda comercial, contratos bancarios, transferencia de fondo de comercio etc.

Clasificación Por su autonomía:

Se divide en contratos Principales, accesorios y derivados

a. El contrato Principal: es aquel que no depende de otro que le precede y por lo tanto tiene vida propia, como los Contratos de mundo, Crédito documentario, descuento, factoring, etc.

b. El contrato accesorio: es aquél que depende lógica y jurídicamente de otro contrato No tiene vida propia, como los contratos de prenda, hipoteca, fianza entre otros, que dependen de un Contrato principal.

c. El contrato derivado: es cuando se desprende de otro contrato, como sucede con el Contrato de subarrendamiento y en la subcontrata de obras, para citar dos ejemplos.

ORDENAMIENTO JURÍDICO INTERNO.

CLASIFICACIÓN LEGAL DE LOS CONTRATOS

En la legislación Civil Salvadoreña se hace la siguiente clasificación de los contratos:

a) Contratos unilaterales y bilaterales.

El primero se da cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna". Un Ej. Es el mutuo, el

que en el momento de constituirse sólo genera obligación del mutuario para el mutuante. Arts.1310 y 1954C.

b) Contratos gratuitos o de beneficencia y contratos onerosos.

Arts. 1311 C.

Existe el contrato gratuito cuando solo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, como el mutuo sin intereses.

Hay contrato oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambas partes contratantes, gravándose cada una en beneficio de la otra. Podría citarse como ejemplo el mismo contrato de mutuo cuando se pactan intereses.

c) El Arts. 1312 C. divide los contratos onerosos en conmutativos y aleatorios, definiendo el primero como aquel en que 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.

Aleatorios, es el contrato en el que ese mismo equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida.

Un ejemplo de contrato conmutativo es la compraventa en el que el precio es el equivalente de la cosa que se vende.

De los contratos aleatorios, nuestra ley señala como los principales:

1º) El contrato de seguro, que nuestro anterior Código de Comercio, definía como "un contrato bilateral, condicional y aleatorio, por el cual uno de los contratantes toma sobre sí, todos varios o algunos de los riesgos a que está expuesto el otro contratante en su persona o intereses, obligándose mediante una retribución convenida a indemnizarle las pérdidas o daños que sufra.

2º) El préstamo a la gruesa ventura.

El mismo Código de Comercio anterior, en la única parte que aún se encuentra vigente, dice en su Art. 621: " Se reputará préstamo a la gruesa o a riesgo marítimo, aquél en que, bajo cualquier condición, depende del reembolso de la suma prestada y el Premio por ella convenido, del feliz arribo a puerto de los efectos sobre que esté hecho, o del valor que obtengan en caso de siniestro".

3º) El juego;

4º) La apuesta, de éstos dos últimos tratan los artículos 2016 al 2019 del Código Civil, sin definirlos.

5º) La constitución de renta vitalicia.

El Art. 2020 C. define este contrato como: "Un contrato aleatorio en que una persona se obliga, a título oneroso a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de éstas dos personas o de un tercero.

d) Contratos principales y contratos accesorios.

Art. 1313 c.

Es principal el que subsiste por si mismo sin necesidad de otra convención. Ej. un contrato de arrendamiento, pues para su existencia no necesita de la existencia de cualquiera otra convención.

Es accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal de manera que no pueda subsistir sin ella. Ej. Contratos de hipoteca, de fianza y de prenda, comprendidos en los Arts. 2157, 2086 y 2134 del Código Civil.

e) Contratos reales, solemnes y consensuales.

Art. 1314 C.

Los contratos reales son aquellos que para que sean perfectos se requiere la tradición de la cosa a que se refieren. Un ejemplo lo tendríamos precisamente en el contrato de mutuo.

Esta definición, que da nuestro Código Civil, ha sido criticada por el mal empleo que se hace del término tradición

y se sostiene que debería decir simplemente "entrega" pues según sabemos, todos los contratos reales a excepción del mutuo, se perfeccionan por una simple entrega, ya que el que la hace no tiene intención de transferir el dominio ni el que la recibe de adquirirlo. Al respecto el doctor Atilio Rigoberto Quintanilla, en uno de sus apuntes se expresa de la manera siguiente: " según el artículo citado es indispensable la TRADICIÓN de la cosa para que éstos contratos nazcan a la vida del derecho. Es evidente la impropiedad en que incurrió tanto nuestro legislador como el chileno, al haber exigido la tradición como requisito para el perfeccionamiento del contrato, desde luego que si bien es cierto que etimológicamente el término tradición, significa llevar a otra parte (de trans y ducere) y que muchos autores emplean el término tradición para referirse también a la simple entrega, desposeimiento o traslado de posesión de una cosa, también es cierto, que el término en cuestión ha tenido desde tiempos del derecho Romano, una acepción netamente jurídica: **acto jurídico** en virtud del cual se transfiere el dominio del tradente al adquirente y que consiste en la entrega que el primero hace al segundo, habiendo por una parte la intención de transferir, y por la otra la intención de adquirirlo. Este concepto lo recoge nuestro Código en el Art. 651 y por lo tanto, siempre se habla de tradición debe entenderse que se habla del acto jurídico en referencia, modo de adquirir los derechos reales, distinto por lo tanto de las simples entregas en las que no

existe aquella intención. De tal manera, que nuestro legislador debió haber definido los contratos reales, como aquellas figuras jurídicas que se perfeccionan mediante la ENTREGA de la cosa, porque a nadie escapa que en contratos como el comodato (1932 Inc. 2º) el depósito (1969), la prenda (2136) o la anticresis (2183), ninguno de los contratantes tiene intención de transferir o adquirir el dominio, no obstante, que según lo dicen los artículos citados, los correspondientes contratos se perfeccionarán por la entrega; y es precisamente por la falta de tal intención que la entrega no constituye tradición, quedando en la simple calidad de acto material transferir únicamente de la tenencia de la cosa"

"Esta es la regla general en materia de contratos reales; sin embargo, tenemos una excepción: el mutuo, especie de contrato real que se perfecciona, no por la simple entrega sino por la tradición (Art. 1955) debido a su propia naturaleza; en éste las partes si tienen la intención de transferir el dominio, desde luego, que de otra manera, es decir, si el mutuario no se hiciere propietario de las cosas, el contrato no podría proporcionar a las partes la utilidad económica que buscan a través del mismo.

De acuerdo a lo dicho, es incuestionable que el legislador patrio empleó en el citado Art. 1314, el término tradición como sinónimo de entrega; confirma esta idea el Art. 1955,

según el cual " no se perfecciona el contrato de mutuo, sino por la tradición y la TRADICIÓN TRANSFIERE EL DOMINIO", dando a entender, que existen algunas tradiciones que no transfieren el dominio, lo cual es inconcebible, en una situación normal en el marco de nuestro sistema legal civil.

El texto citado, sólo tiene sentido bajo la consideración de que el término tradición se ha empleado como sinónimo de entrega, lo mismo puede observarse respecto de la anticresis; de otro modo llegaríamos al absurdo de considerar que por este contrato, el acreedor anticrético se vuelve propietario del bien objeto del mismo".

Son contratos solemnes, aquellos que para que sean perfectos, en su constitución, deben sujetarse a la observancia de formalidades especiales, de modo que sin ellos no producen ningún efecto civil. Un ejemplo de esta clase de contratos los encontramos en la compraventa de bienes raíces, lo que no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado en escritura pública. Así en escritura pública. Así lo dispone el Art. 667 del Código Civil.

Contratos consensuales, son aquellos que se perfeccionan por el sólo consentimiento de las partes. Ejemplos, el mismo contrato de compraventa, siempre que no se trate de bienes raíces. El Artículo 1605 C, lo dispone: "La venta se reputa

perfecta, desde que las partes han convenido en la cosa que es objeto de la venta y en el precio".

Elementos de los contratos:

Los elementos de los contratos pueden clasificarse en:

Esenciales: son aquellos sin cuya concurrencia el contrato no concebirse ni existir (estos son requisitos del contrato), sin ellos no existe el contrato, ya que son la esencia del acto.

Con respecto a los elementos comunes a todos los contratos, tenemos:

La capacidad: es la aptitud de las personas para figurar en su propio nombre en un contrato. Por lo tanto no pueden contratar los que sufren:

Una incapacidad de derecho artículo 1318 CC.

El consentimiento: el contrato no puede celebrarse sin el acuerdo de voluntades.

El objeto: es la prestación del contrato: una sola prestación en los unilaterales, dos o más en los sinalagmáticos.

El objeto es el hecho positivo o negativo que debe realizar una de las partes en beneficio de la otra, o las dos partes cuando ambas resultan acreedoras y deudoras en virtud del contrato.

El objeto tiene que ser posible, lícito, determinado (características de la obligación), o susceptible de serlo y presentar un interés para el acreedor.

La causa: algunos doctrinarios afirman que ésta no se encuentra en los textos de Derecho Romano, sino que solo fue empleada como sinónimo de fuente o de hecho generador de la obligación.

Naturales: son aquellos que aunque acompañando normalmente a un contrato, pueden ser excluidos por los contrayentes mediante una cláusula, tal sería, en la compra venta, la responsabilidad del vendedor por la evicción o por los vicios ocultos de la cosa vendida, que se considera implícitamente comprendida en el contrato, mientras que las partes no dispongan lo contrario, ya que se trata de un elemento que no es de la esencia sino de la naturaleza del contrato, que puede ser excluido por la manifestación de voluntad de las partes, y el contrato no dejaría de ser tal.

Accidentales: son aquellos que dependen solo de la voluntad de las partes, quienes pueden incluirlo para modificar los efectos naturales del contrato. Son llamados también modalidades y son: **la condición, el plazo y el cargo.**

Vicios del consentimiento: para que el contrato sea válido, el consentimiento debe emanar de personas dotadas de discernimiento y estar exentas de vicios. Si se halla afectado

por uno de ellos, la parte perjudicada puede solicitar la nulidad de este. Artículo 1322CC.

Tres son los vicios del consentimiento mas comunes (Art. 1322C.C Salvadoreño)

El error, que es la falsa noción que se tiene de una cosa (no todos los errores anulan el acto).

El dolo, que tiene lugar cuando una de las partes o un tercero induce a error a la otra para decidirla a prestar su consentimiento, mediante el empleo de maniobras fraudulentas con el propósito de obtener una ventaja a sus expensas.

La violencia o fuerza, que es un acto de fuerza material o moral ejercida contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato.

TIPOS DE CONTRATOS Y SUS DEFINICIONES SEGÚN CODIGO CIVIL
SALVADOREÑO HACI COMO SUS TERMINOS Y CONCEPTOS DOCTRINARIOS

1° AUTOCONTRATO.....	431, 432, 1603, 1604, 1609, 1605
2° PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO.....	Art 1425
3° COMPRAVENTA.....	Art 1567
4° PERMUTA.....	Art 1687
5° ARRENDAMIENTO.....	Art 1704
6° MANDATO.....	Art 1875
7° FIANZA.....	Art 2086
8° TRANSACCIÓN.....	Art 2192

CONTRATOS REALES

9° COMODATO O PRÉSTAMO DE USO.....	Art 1932
10° MUTUO O PRÉSTAMO DE CONSUMO.....	Art 1954
11° DEPÓSITO.....	Art 1968
12° SECUESTRO DE BIENES.....	Art 2006
13° ANTICRESIS.....	Art 2181

DERECHOS REALES

14° CONTRATO DE PRENDA.....Art 2134

15° HIPOTECA.....Art 2157

Tipos de contratos

EL AUTOCONTRATO

SEGÚN DOCTRINA

"Es el AUTOCONTRATO O ACTO JURIDICO CONSIGO MISMO un acto jurídico que una persona celebra consigo misma y en la cual actúa, a la vez, como parte directa y como representante de la otra, o como representante de ambas partes" (1).

1 ALESSANDRI RODRIGUEZ ARTORI, La Autocontratación o el Acto jurídico consigo mismo, Imprenta Cervantes, Santiago, 1931, página No. 5.

Dichas prohibiciones están basadas, en la veda que tiene el mandatario para anteponer su propio interés al de su mandante; sin embargo, esas prohibiciones no son absolutas, porque el mandante las puede ratificar.

Muchos tratadistas argumentan que dicha figura es un despropósito jurídico, porque una persona no puede partirse en dos, es decir, que pueda actuar como representado y consienta por él, como una de las partes del contrato, y a la vez sea representante y consienta por si mismo, constituyéndose en la parte contraria. **Gonzalo Figueroa Yáñez dice** de lo anterior

que: "La idea de un contrato celebrado por una sola persona aparece a primera vista reñida con la concepción básica del contrato, que parece presuponer la existencia de dos voluntades antagónicas que encuentran en el contrato un adecuado punto de equilibrio, de avenencia, de transacción, en beneficio mutuo. También parece contrario a la concepción de unidad de indivisibilidad del patrimonio postular que una sola voluntad pueda disponer de dos patrimonios, para ligar a uno en relación con otro. El Derecho ha postulado desde siempre que nadie puede ser acreedor y deudor de sí mismo, y tan evidente parece este postulado, que cada vez que ello sucede se produce Confusión entre estas dos calidades, y se extingue la obligación de pleno derecho" (2).

2 El Patrimonio, Gonzalo Figueroa Yanez, Editorial Jurídica de Chile, junio 1991, pag. 180.

El tratadista G. Ospina argumenta a respecto que: "si bien es cierto que el ser humano y sus actividades han sido modelos de que se ha servido el Derecho para elaborar sus nociones de persona o sujeto de derecho y del acto jurídico, aquellos modelos no han sido captados en toda su real dimensión, sino a través de un prisma especial, de donde resulta que estas nociones no pasan de ser versiones parciales adecuadas a la función jurídica, cual es la ordenación coercitiva de la vida social. El mundo del Derecho está poblado de entes ideales, los cuales son equivalentes en la capacidad jurídica que los

habilita para ser sujetos de derechos y de las correlativas obligaciones. El reconocimiento de esta capacidad jurídica no implica el de la aptitud para actuar en el comercio, es decir, el de la capacidad legal, porque el Derecho debe proteger a los seres humanos que, por razón de su deficiente desarrollo sicofísico o su falta de experiencia, carecen de habilidad para defenderse en tal campo, a lo que se agrega, como es obvio, que tampoco cabe suponer que las personas ideales puedan actuar materialmente en dicho comercio" (3).

3 GUILLERMO OSPINA FERNANDEZ, EDUARDO OSPINA ACOSTA, *Teoría General de los Actos o Negocios Jurídicos*, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1983, página 359.

Existe para Ospina la tesis de la representación órgano de expresión en la misma que el Autocontrato no es consecuente con la lógica jurídica, ya que según ella el representante no pierde su propia personalidad, ya que el derecho parte de la base de que éste es una persona apta para intervenir por sí misma y por ello se le confía una misión adicional; la de prestar esa aptitud para suplir la deficiencia de los incapaces y de los que siendo capaces, no pueden o no quieren concurrir a la celebración del negocio jurídico (4)

4 IBID pag. 360.

Esta figura jurídica es conocida también como "acto jurídico consigo mismo", se define como "El acto realizado por una sola persona en el cual ella actúa a la vez como parte directa y como representante de la otra parte o como representantes de ambas partes, o como titular de dos patrimonios que le pertenecen".

El contrato consigo mismo o autocontrato se justifica a pesar del rechazo por eminentes autores, pues en dicho contrato concurren dos voluntades, la del mandatario obrando por cuenta del mandante y la del tercero o extraño actuando en su propio nombre, con lo cual se produce el contrato objeto del mandato. La tesis opuesta no admite que el mandatario puede ser comprador y vendedor a la vez de la cosa que le ordenó vender el mandante.

Como dice **Valencia Zea**, "el mandatario expresa dos voluntades distintas; la del mandante en ejercicio del poder recibido y la suya propia al ejecutar el mandato. Son pues dos voluntades las que actúan, dos voluntades que representan intereses opuestos." (5)

Continuado sobre el tema, el mismo autor señalan que "a la objeción de que todo contrato supone siempre declaraciones de voluntad de dos o más personas, responde así **Hupka**: hay que reconocer que el requisito del consentimiento de una pluralidad de personas se funda en la ratio de que normalmente el poder de disposición sobre las esferas de derecho afectadas por el contrato corresponde únicamente a los titulares respectivos y por ellos es ejercicio en el momento de concluir el contrato. e igualmente hay que admitir que esta ratio cesa cuando, por excepción, la ley o la voluntad particular concede a una persona poder de disposición sobre un patrimonio ajeno, y la citada persona, ejerciendo a un mismo tiempo ese poder de disposición y el poder jurídico que le corresponde sobre su propio patrimonio".

El autocontrato se justifica plenamente por la lógica jurídica, el problema se plantea en el campo de la praxis, es decir, entre las necesidades del comercio y los intereses contrapuestos del mandante y del mandatario donde puede resultar un conflicto de interés en el autocontrato. Por eso, la doctrina moderna se orienta en el sentido de permitir el autocontrato en aquellos casos en que no exista oposición de interés entre mandante y mandatario, tomando siempre en cuenta

que no se de la posibilidad de que el primero sufra perjuicios.

Según Valencia Zea "La tradición romanística nos enseña que si el mandatario o representante se convertía en acreedor de su mandante, podía hacer efectivo y pagarse de los propios dineros del mandante. Es el orbi solocre. Este autocumplimiento se consideraba lícito."(6)

6 VALENCIA ZEA, ARTURO. DERECHO CIVIL. Tomo IV. 1988.

SEGUN CODIGO CIVIL

Esta figura jurídica sólo es posible por medio de la representación. Nuestro Código Civil en sus artículos 431, 432, 1604, 1904 al 1906 la plantea como prohibiciones a que está sujeto el mandatario, en la ejecución del Mandato.

La autocontratación no se encuentra regulada de una manera expresa es decir no se le encuentra específicamente con ese nombre dentro de un artículo en el ordenamiento civil salvadoreño, pero tiene existencia tacita dentro de este y se desprende o se desglosa de los siguientes artículos, 431, 432, 1604, 1904, 1905, 1906 CC.

Nuestro Código Civil no contiene reglas generales sobre el autocontrato, pero si aplicaciones concretas.

De dichas disposiciones se deduce: a) El tutor o curador puede presentar dinero al pupilo, o sea hacerle anticipos; por ejemplo: Con su dinero efectuar siembras en su heredad o finca. Cuando tal hace ha celebrado un autocontrato, siempre que medie su voluntad, convirtiéndose en acreedor del pupilo por el dinero invertido y al mismo tiempo ha convertido al pupilo en deudor de ese mismo dinero, b) que en algunos casos debe pedir la autorización del juez.

En el caso de anticipos o préstamos puede hacerlos libremente el tutor o curador, pero en los anticipos, la desconfianza del legislador exige la autorización del juez.

En el caso de anticipos o préstamos puede hacerlos libremente el tutor o curador, pero en los anticipos, la desconfianza del legislador exige la autorización del juez.

En cuanto a la autocontratación convencional, los textos legales hacen relación a ella. En primer término, el Art. 1904 del Código Civil establece que el mandatario "No podrá por si ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante

la ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante". En segundo lugar, el Art. 1905 prescribe que si el mandatario fuere "encargado de tomar dinero prestado, podrá prestarlo el mismo al interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para si sin aprobación del mandante".

Los préstamos que el mandatario haga al mandante cuando fue autorizado para tomar dinero a interés, son válidos; pero se prohíbe que tome para si en préstamo el dinero que el mandante le entregó para ser colocado a interés, salvo que intervenga su autorización aprobación.

En lo que al tutor o curador se refiere, este se encuentra autorizado para prestar dinero al pupilo, pero para pagarse estos préstamos necesita autorización del Juez.

Los mandatarios convencionales, según el Código Civil (Art. 1905) pueden prestar al mandante el dinero que le mandó tomar prestado; pero no se contempla el caso en que el mandatario esté autorizado a pagarse el préstamo con el dinero que obtenga de la administración de otros bienes del mismo mandante.

Cabe hacer notar que en nuestra legislación esta figura tiene validez por regla general, no existe disposición que la

prohiba en su género, pero cuando lo prohíbe la ley, como ocurre en las disposiciones citadas al principio, es inadmisibile y lo es también cuando genera conflictos de intereses.

CLASES

A) Autocontrato de representación simple: Se entiende por autocontratación aquella situación jurídica que se produce cuando una persona, actuando en su propio nombre e interés representa a otra.

La representación simple puede ser:

a) Legal: Tal es el caso cuando el padre de familia arrienda para él, un bien de un hijo suyo, siendo éste menor de edad, representación por ministerio de ley.

b) Voluntaria: cuando el mandatario arrienda para sí, un bien que su mandante le ha encargado arrendar.

Ejemplo: art. 1906.- no podrá el mandatario colocar a interés dineros del mandante, sin su autorización.

En el caso de un mutuo con intereses, los intereses que a fijado el mandante deben de ser respetados, y el mandatario no puede colocar un interés mayor que le a encomendado el

mandante, ya que habría una oposición de intereses. Hay que recordar que la autocontratación es válida siempre que no hallan intereses opuestos, pero si el mandante autoriza que el dinero sea colocado a un interés superior, en este caso la autocontratación es válida ya que no ha habido intereses opuestos entre el mandante y mandatario.

B) Autocontrato de representación doble: representando a dos personas distintas (mandatario), realiza un negocio que las relaciona, derivándose consecuencias jurídicas para ambas personas.

La representación doble puede ser:

a) Legal: cuando el padre de familia, representando a uno de sus hijos, arrienda para dicho hijo, una propiedad de otro hijo de familia, del cual también es representante legal.

b) Voluntaria: un mandatario de una persona celebra el contrato de arrendamiento consigo mismo, en su calidad de mandatario de otro mandante.

Ejemplo: el propietario de un vehículo automotor le da un poder a otra persona para poder venderlo en \$20,000 dólares y otra persona se lo confiere para comprar ese mismo carro en

\$20,000. En este caso el autocontrato es valido ya que no hay intereses opuestos entre el mandatario y los mandantes.

CARACTERES JURIDICOS:

PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO

A esta figura también se le denomina precontrato, contrato preliminar o contrato de promesa

SEGÚN DOCTRINA

DEFINICIÓN: es un contrato por el cual, una o ambas partes asumen o contraen la obligación de celebrar un contrato a futuro. Cuando ambas partes se obligan se le denomina promitentes, cuando solo se obliga una parte se le llama promitente y beneficiario.

Es aquel en que dos o más personas se comprometen a celebrar un contrato futuro, cumpliéndose los requisitos legales.

SEGÚN CODIGO CIVIL

Este tipo de contrato se encuentra en el artículo 1425 C. C.

El contrato que se va a celebrar en un futuro es aplicable a todos los contratos en general

CLASES DE PROMESA

a) **Promesa de venta:** en que solamente el que vende contrae la obligación de vender, obligándose a celebrar el contrato definitivo sin que el beneficiario se obligue a cumplir.

b) **Promesa de compra:** únicamente se obliga el comprador quien es el prominente y el vendedor puede o no hacer el contrato definitivo.

c) **Promesa de compra-venta:** las partes contratantes son beneficiarios y prominentes recíprocamente.

CRITICAS

Este tipo de contrato se le hacen varias críticas ya que no debería de estar en las generalidades de los contratos ya que debió colocarse en la parte en que tratan los contratos en especial

REQUISITOS (art. 1425 C .C.)

- 1) que 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;
- 4) el contrato prometido debe de estar de tal manera especificado, que solo falta para que se perfeccione la tradición o solemnidades legales. Debe tenerse en cuenta, que como cualquier contrato, requiere los elementos esenciales comunes a que ya nos referimos.

CARACTERES JURIDICOS

Escrito (art.1425 1ª), principal (puede subsistir por si solo, bilateral (ya que necesita de dos o mas voluntades para que pueda generarse, conmutativo, ejecución instantánea, gratuito u oneroso y aleatorio (dependerá del contrato en que realizaran), nominado, innominado (de acuerdo a la autonomía de la voluntad ejemplo leasing que es una combinación entre el contrato de compra venta y arrendamiento), preliminar(es preparatorio), constitutivo, consensual.

FORMA DE CÓMO OTORGARLO:

Solamente escrito (Art. 1425 1ª.que la promesa conste por escrito) **ya sea en:**

Documento autenticado.

Escritura publica.

COMPRA VENTA

*Conocido etimológicamente por: “**emptio venditio**”.*

HISTORIA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA

En este contrato se puede apreciar el progresivo desarrollo del Derecho Romano, la mas antigua forma de realizar una operación que tuviera por finalidad transmitir un bien a otra persona mediante una contraprestación, fue el acto material de trueque o permuta, pero esa forma trajo inconvenientes y ello dio lugar a que se diera una nueva forma de cambio: metales preciosos hasta luego llegar a la moneda.

Asimismo en un principio la compra-venta iba acompañada de formalidades por lo que era una especie de mancipatio, pero al finalizar el período republicano y con la preponderante influencia del ius gentium se configura el contrato consensual de compra-venta.

Según doctrina

COMPRAVENTA o COMPRA Y VENTA. Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta, la enajenación de una cosa por precio.

Según Código Civil

COMPRA VENTA: artículo. 1597CC.- La compra venta es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y está comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.

Requisitos

- 1) Para que este contrato sea válido deben ser determinados el precio (Arts. 1616 y 1613CC) y la cosa (Arts. 1614 al 1620CC).
- 2) que la cosa pueda venderse (Art. 1614CC)
- 3) que la cosa exista o espera que exista (Art. 1332)
- 4) La cosa debe de ser determinada: la cosa vendida debe de ser una cosa singular, no se acepta que la compraventa recaiga sobre una universalidad, así lo dice el artículo 1615.
- 5) la cosa comprada no debe de ser propia: este requisito esta contemplado por el artículo 1619 inciso 3° CC el legislador no vio interés publico ni psicológico en una persona, para comprar una cosa propia.

según el artículo 1598CC cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale mas que el dinero; y venta cuando el dinero sea igual o mayor que la cosa. Es por ello que no se debe de confundir el contrato de compra venta con la permuta o viceversa.

SUS ELEMENTOS BÁSICOS:

- a) el consentimiento sobre la transferencia del dominio;
- b) la cosa contenido del objeto de la obligación, y C) precio cierto en dinero.

MODALIDADES ESPECIALES DE LA COMPRAVENTA

- **Compraventa con reserva de dominio:** es aquella en que la transferencia del dominio queda sujeta a una condición suspensiva que puede consistir en el pago del precio o cualquier otra lícita.
- **Compraventa a plazo (en abonos):** es aquella en que el vendedor, por un lado, realiza la transferencia de la propiedad, y por otro el comprador, se obliga a realizar el pago fraccionado en un determinado número de cuotas periódicas.
- **Compraventa *ad gustum* (al gusto):** es aquella que está sometida a la condición futura e incierta de superar una prueba o degustación que permita averiguar si la cosa posee la calidad expresa o tácitamente convenida.
- **Compraventa con pacto de preferencia:** es aquella en la que se establece, para el comprador, la obligación de permitir, en caso de futura venta, que una determinada persona adquiera la cosa, con prioridad sobre el resto de eventuales compradores. Igualmente, el comprador estará además obligado a informar al beneficiario del pacto de preferencia sobre la puesta en venta del bien.

- **Compraventa con pacto de retroventa:** es aquella en que se atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar la cosa vendida. Cabe añadir que la finalidad económica de esta figura gira en torno a la posibilidad de que el vendedor adquiera liquidez suficiente, con la futura esperanza de recuperar la cosa. De ahí que existan grandes facilidades para simular una compraventa con pacto de retroventa, tratándose realmente de un préstamo garantizado.
- **Compraventa con pacto comisorio**
- **Compraventa con arras:** en donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes, o inmuebles como una vivienda, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal. Forma parte de los denominados precontratos, dado que lo que se está contratando es la obligación de firmar un contrato (el de compraventa) en el futuro.

DISTINTAS CLASES DE COMPRA VENTA QUE ADMITE LA LEGISLACIÓN CIVIL SALVADOREÑA

Compraventa de cosas (bienes muebles), Compraventa de inmuebles, Compraventa de bienes raíces, Compraventa de Servidumbres, Compraventa de Sucesiones Hereditarias

CARACTERES JURÍDICOS:

Buena fe, típico, conmutativo, solemne (Art. 1605 incisos 1 y 2 CC bienes raíces, servidumbres y sucesiones hereditarias), ejecución instantánea o tracto sucesivo (excepcional), oneroso, consensual (se perfecciona por el solo consentimiento de las partes Art. 1605CC), bilateral o silagmatico, nominado, principal, verbal, escrito, excepcionalmente aleatorio (cosas futuras), traslaticio de dominio, de prestación diferida, consensual.

FORMAS DE CÓMO OTORGARLOS

-Verbal si la cosa vale menos de \$22.82 (artículo 1579CC)

-Escrito si la cosa vale más de \$22.82 dólares (artículo 1580 CC) ya sea en:

-Documento autenticado Art. 1605 CC (bienes muebles)

-Escritura pública a petición de partes aunque se trate de bienes muebles, o en su debido caso solo se harán en este instrumento cuando se trate de bienes raíces, servidumbres, y la de una sucesión hereditaria puesto que así lo exige el artículo 1605CC inc.2 (solemne)

Permutación o permuta

Etimología "permutatio"

Antecedentes

Es el primer contrato que aparece en la historia de la humanidad, constituyo el medio rudimentario al alcance del hombre con el que obtenía los elementos necesarios para su existencia; al aparecer la moneda, nace la compraventa y como consecuencia, la permuta fue relegada a segundo plano e incluso se discutió si debía subsumirse dentro de la compraventa.

La permuta es la forma primitiva de intercambio entre los hombres; históricamente, es el antecedente de la compraventa que supone la existencia de moneda y por consiguiente un grado de organización social más avanzado. Se trata de la primera manifestación natural del comercio, y aparece en la historia desde el momento en que las primeras poblaciones empiezan a especializar sus profesiones y existen excedentes.

Anteriormente a la introducción del dinero, el trueque era la única manera de intercambiar bienes. El trueque presenta varios problemas, principalmente limitaciones de tiempo. Cuando el intercambio es frecuente, los sistemas de trueque encuentran rápidamente la necesidad de tener algún bien con propiedades monetarias.

Por ello, su importancia social decae con la invención de la moneda. A partir de ese momento las relaciones comerciales pasan a regularse principalmente por medio de la compraventa. Actualmente el papel económico de la permuta es muy modesto, aunque no ha desaparecido.

Sin embargo, históricamente es habitual que el papel de la permuta recobre importancia en épocas de crisis económica, y principalmente en casos de hiperinflación, dado que el dinero pierde en gran medida su valor.

SEGÚN DOCTRINA

En general, trueque o cambio de una cosa por otra. Cambio de destino u oficio. Contrato por el cual se cede o entrega una cosa a cambio de otra.

SEGÚN CÓDIGO CIVIL

Art. 1687CC.- la permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.

Este tipo de contrato guarda íntima relación con las obligaciones de género y de especie de cuerpo cierto (Art. 1379 hasta 1381CC)

Al igual que la compraventa, la permuta es un título traslativo de dominio, en el que cada contratante se obliga a hacer la tradición del dominio (Art. 651C.C), por lo cual los contratantes deben tener la capacidad para obligarse y como consecuencias se les aplican los preceptos contenidos en los artículos 1599 a 1606 C.C

REQUISITOS: Arts 1616, 1613CC, 1614 al 1620 C .C, 1332, 1614, 1615 y articulo 1619 inciso 3° CC

Los requisitos de este contrato se le encuentran en el articulo 1518CC.- el precio debe de consistir parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale mas que el dinero. Otro requisito es que las cosas que se cambien puedan venderse. Nuestro código civil en el articulo 1689 y 1690 C,C nos remiten hacia los requisitos para el contrato de compraventa de una manera expresa, y las disposiciones relativas a la compraventa se aplicaran a la permutación. de lo anterior que los requisitos de la permuta o cambio se puede resumir en los siguientes artículos:

- 1) que la cosa pueda venderse (Art. 1614CC)
- 2) que la cosa exista o espera que exista (Art. 1332)
- 3) La cosa debe de ser determinada: la cosa vendida debe de ser una cosa singular, no se acepta que la compraventa recaiga sobre una universalidad, así lo dice el artículo 1615.
- 4) la cosa comprada no debe de ser propia: este requisito esta contemplado por el articulo 1619 inciso 3° CC el legislador no vio interés publico ni psicológico en una persona, para comprar una cosa propia

CLASES DE PERMUTA

Permuta de cosas, de inmuebles, bienes raíces, de servidumbres, de sucesiones hereditarias

CARACTERES JURIDICOS

Oneroso, conmutativo, consensual, bilateral, principal, por excepción aleatorio (cosas futuras), nominado, solemne (Art. 1605 incisos 1 y 2 CC bienes raíces, servidumbres y sucesiones hereditarias), verbal, escrito, traslativo de dominio, ejecución instantánea o de tracto sucesivo

FORMAS DE CÓMO OTORGARLO

Los mismos que la compra venta

-Verbal: si la cosa vale menos de \$22.82 (artículo 1579CC)

-Escrito: si la cosa vale más de \$22.82 dólares (artículo 1580 CC) ya sea en:

-Documento autenticado Art. 1605 CC (bienes muebles)

-Escritura pública: a petición de partes aunque se trate de bienes muebles, o en su debido caso solo se harán en este instrumento cuando se trate de bienes raíces, servidumbres, y la de una sucesión hereditaria puesto que así lo exige el artículo 1605 inc.2 (solemne)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

SEGÚN DOCTRINA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquélla durante tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado.

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 1703CC.- 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 en precio determinado,

CLASES DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

1. **Arrendamiento de cosas** (locación de cosas o *locatio conductio rei*): éste crea un vínculo personal, por

virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.

2. **Arrendamiento de servicios** (*locatio conductio operarum*): en éste el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios.

Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.

3. **Locación de obras** (*locatio conductio operis*): en éste contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio.

Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. **Ejemplo:** la confección de un traje o la construcción de una casa.

CLASES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEGÚN LA LEGISLACION CIVIL

SALVADOREÑA

Arrendamiento de casas, arrendamiento de servicios inmateriales, arrendamiento de transporte, arrendamiento de obra, arrendamiento de inmuebles rústicos y urbanos,

arrendamiento de edificios, arrendamiento de almacenes, arrendamiento para la confección de una obra material.

CARACTERISTICAS:

Consensual, nominado, bilateral, tracto sucesivo, oneroso, principal, conmutativo, verbal, escrito, solemne(a petición de parte)

FORMAS DE CÓMO OTORGARLO

-Verbal: si la cosa vale menos de \$22.82 (artículo 1579CC)

Escrito si la cosa vale más de \$22.82 dólares (artículo 1580 CC) ya sea en:

-Documento autenticado: (Art. 1703 Inc. 2° relación art. 1580CC)

-Escritura pública: puede realizarse en este instrumento a petición de partes tal y como lo mencione el artículo (Art. 1709)

MANDATO:

Etimología "mandātum o manus datio"

Historia

Significaba darse la mano ya que entre los romanos era la máxima expresión de amistad y como consecuencia era un contrato esencialmente gratuito. Modernamente, el mandato no

es ya el contrato de la generosidad o amistad conocido por los romanos y cada legislador a recurrido a diversos elementos para definirlos.

SEGÚN DOCTRINA

El mandato es un contrato consensual por el cual una de las partes, llamada mandante, confía su representación, el desempeño de un servicio o la gestión de un negocio, a otra persona, el mandatario, que acepta el encargo.

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 1875.- el mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o mas negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

De la definición legal surgen en forma evidente tres conceptos que vulgarmente son tomados como sinónimos, pero que importan tres elementos diferentes:

- a) **MANDATO:** Es el contrato propiamente dicho, perfeccionado mediante acuerdo de voluntades.
- b) **PODER.** Es el instrumento que formaliza el contrato.
- c) **REPRESENTACIÓN.** ES la investidura otorgada por el mandante al mandatario en virtud del contrato por ellos celebrado e instrumentado en el referido poder.

CLASES

A) atendiendo a su carácter, el articulo 1877C.C., clasifica este contrato en la forma siguiente; **gratuito y remunerado**

B) atendiendo a su naturaleza, puede ser: **ostensible o representativo y sin representación** (art. 1911 C.C)

c) atendiendo a su forma, el mandato se clasifica en: **verbal y escrito** (art. 1883 C.C.) la forma general de constituir este contrato es la verbal pero de conformidad a las reglas generales, si el valor de la actividad a realizar por el mandatario excede de \$22.82, debe constar por escrito (art. 1580 y siguientes C.C.), también vale la pena mencionar el caso señalado por el artículo.

REQUISITOS

- 1) El objeto es la celebración del acto jurídico, 2) solo hay reglas en lo que respecta a la capacidad

CARACTERES JURIDICOS

Consensual (esto se desprende de la lectura del artículo 1883 C.C., que señala que el objeto del mandato puede encargarse por escritura pública o privada, por carta, verbalmente o de cualquier otro medio inteligible, *nominado*, *oneroso* (mandato remunerado) o *gratuito* (mandato sin remuneración), *típico*, *conmutativo*, *principal* (subsiste por sí mismo), *unilateral* o *bilateral* (porque si el contrato es gratuito, solo resulta obligado el mandatario y si es

remunerado, resulta obligado tanto el mandatario como el mandante), *tracto sucesivo, colaboración o cooperación, verbal, escrito, solemne (poder general, poder especial, poderes para administrar bienes), civil o comercial.*

FORMA DE CÓMO ENTREGARLO

-Verbal si el valor es menos de \$22.82 (artículo 1579CC)

Escrito si la cosa vale más de \$22.82 dólares (artículo 1580 CC) ya sea en:

El mandato Solemne y el Consensual

El artículo 1314 C. establece, de acuerdo a la forma, que los contratos se clasifica en reales, solemnes y consensuales. Establece con claridad que es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil.

En principio todo contrato es consensual, esa es la regla general. El mandato no es la excepción ya que el artículo 1883 C. al decir que "El encargo que objeto del mandato puede hacerse..." Quiere esto decir que es potestativo por las partes hacerlo por medio de escritura pública o en forma privada, por cartas... o de cualquier otro medio inteligible... ". Pero advierte que no se admitirá en juicio la prueba testimonial sino en conformidad a las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes requieran un instrumento auténtico.

Como se ve, de la lectura de esta disposición, en ella existen dos reglas, las cuales son: la relativa al consentimiento, de como puede prestarse y, la manera como puede acreditarse en juicio la existencia del mandato.

La situación se presenta cuando manifiesta que "tampoco se admitirá en juicio la escritura privada cuando las leyes requieran un instrumento auténtico". Esto tiene relación íntima con el artículo 1572 C. cuando determina: "La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad..."

Si hacemos confluir el art. 1572 C. "la falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba y el art. 1883 C" pero no se admitirá en juicio la prueba". De esto concluimos que no se admite la escritura privada para acreditar en juicio el mandato cuando la ley requiera o exija un instrumento auténtico.

FIANZA:

SEGÚN DOCTRINA

SEGÚN CODIGO CIVIL

CLASES

1. **Fianza civil:** la que establece el código de la materia, siendo estas las siguientes:

Art. 2087CC. Puede ser **convencional, legal o judicial.**

Art. 2087 Inc. 2, **es Convencional** (cuando esta constituida por contrato), **es legal**(cuando es ordenada por la ley), y **judicial** (la que es decretada por el juez)

La fianza podemos clasificarla: **a) en cuanto a su origen**, como ya lo hemos dicho, puede ser **convencional, legal y judicial.**

La importancia de esta clasificación estriba únicamente en cuanto la fianza legal y la judicial pueden suplirse por una prenda o por una hipoteca; no así la convencional que no puede sustituirse por otra garantía en contra de la voluntad del acreedor; por otra parte, la fianza legal y la judicial siempre deben constar por escrito, exigencia que puede o no cumplirse en la fianza convencional, ello porque el Juez no admitiría nunca una fianza si no va formalizada en un documento que tenga aparejada ejecución. **b) En cuanto a la**

eficacia de la garantía, la fianza puede ser **simple, solidaria, prendaria e hipotecaria.** La fianza simple no ofrece particularidades; sí la ofrece la solidaria.

La fianza puede ser solidaria desde tres aspectos: a) **con respecto al deudor,** b) **con respecto a los demás fiadores si los hay y c) en relación con el deudor principal y con los demás fiadores.** Cuando la solidaridad se ha pactado con relación al deudor principal, el fiador carece del beneficio de exclusión de bienes, que consiste en que el fiador puede exigir, al ser reconvenido, que consiste en que el fiador puede exigir, al ser reconvenido, que antes de proceder contra él se persiga la deuda en los bienes del deudor principal, y en las hipotecas o prendas prestadas por éste para seguridad de la misma deuda. Si se ha pactado en relación a los demás fiadores, el fiador no tiene el beneficio de división que consiste en el derecho que tiene para que el acreedor persiga solo su cuota en la deuda, pues por la solidaridad el acreedor lo puede perseguir por el todo.

2. Fianza onerosa: Es aquélla en que el fiador recibe retribución alguna por otorgarla (EXEPCIONALMENTE)

3. Fianza gratuita: Es aquélla en la que el fiador no recibe retribución alguna.

4. **Fianza mercantil.** Esta regulada por el código de comercio

CARACTERES JURIDICOS

Unilateral, gratuito, oneroso (por excepción). accesorio, consensual, nominado, conmutativo, accesorio, de garantía, verbal, escrito, aleatorio.

FORMAS DE CÓMO OTORGARLO

Verbal: art. 1579

Escrito: (art. 1580 CC) ya sea por:

Documento autenticado o escritura publica: si se quiere hacerle producir efectos jurídicos, o a petición de parte

ANTICRESIS:

ANTECEDENTES HISTORICOS

Etimológicamente la palabra "anticresis" deviene del griego: "anti" que significa contra y "Chresis" que significa uso.

El origen de la anticresis se remonta hasta el derecho griego, en el cual significo un contra uso, y proviene de las voces anti que quiere decir contrario y cresis que quiere decir uso y consistía en un pacto de compensación de frutos por intereses. En otras palabras el deudor entregaba una cosa al

acreedor para que este se hiciera pago de los intereses con el valor de los frutos que la cosa originaba. No se usaba la institución como medio para cancelar la deuda.

En la Edad Media, la anticresis se vio afectada por la prohibición canónica del cobro de intereses. Como consecuencia de la prohibición de la usura en la Edad Media y por contradecir, el principio de la gratitud del mutuo, el Derecho Canónico, condeno la anticresis. Este hecho determino ciertos contratos que disimulaban la institución, como el de venta con pacto de retroventa en el que el precio correspondía al importe del préstamo. Al vencimiento del plazo y al cumplirse la obligación, el bien volvía al poder del deudor.

La anticresis desarrolla en cuanto desaparece la prohibición del préstamo del interés y quedo referida a los bienes inmuebles y la prenda para los bienes muebles.

En el concepto moderno la anticresis se extendió a la compensación de intereses y frutos pero así mismo, a la amortización del capital. Sin embargo, de su aceptación en el derecho contemporáneo, la anticresis no se ha convertido en un derecho real importante. El perfeccionamiento de la hipoteca, unido a las enormes ventajas que concede, han hecho perder la importancia a la anticresis, que es ahora un contrato poco usado, sobre todo porque la tradición del inmueble priva de fuente de crédito al deudor, con cuanta mayor razón si en la anticresis no se admiten garantías sucesivas como en la prenda.

La anticresis deviene en una institución paralela a la prenda, con la salvedad que su objeto son bienes inmuebles y no muebles. En ambos casos el deudor entrega el bien al acreedor en garantía del pago de una obligación. Es obvio pensar que este paralelismo existente entre ambas instituciones (prenda y anticresis), no implica identidad; independientemente de otras diferencias de menor significado, podemos señalar desde ya las más importantes.

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 2181.-la anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una cosa raíz para que se pague con sus frutos.

SEGÚN DOCTRINA

Como bien se ha dicho, la anticresis es vocablo compuesto de dos palabras griegas, que significan contra y uso, respectivamente. En efecto, en este contrato existe un verdadero uso; ya que, mientras el acreedor disfruta de la cosa del deudor, apropiándose sus frutos, éste, en cambio, disfruta o se sirve del dinero de aquél, por cuya razón se la ha llamado también contrato de gozar y gozar.

PLANIOL Y RIPERT definen a la anticresis como "... Un contrato por el cual el deudor o un tercero pone al acreedor en posesión de un bien hasta el pago integro de su crédito, con autorización para que cobre los frutos y los impute anualmente, bien a los intereses de lo que se le adeuda y en caso de sobrante, al capital de su crédito, sea sobre el

capital únicamente, si no se le adeudan intereses". (Op. Cit., tomo XII, Pág. 276).

SALVAT apunta que "... el anticresis es el derecho real concedido al acreedor por el deudor, o un tercero por el, poniéndole en posesión de un inmueble, y autorizándolo a percibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses de crédito, si son debidos; y en caso de exceder, sobre el capital o sobre el capital solamente si no se deben intereses". (Op. Cit., tomo III Pág. 310).

ALBALADEJO estima que se trata del "... derecho real que puede tener el acreedor de una obligación principal, sobre un inmueble ajeno, en cuya virtud, para garantizar el cumplimiento de aquella y el cobro de los intereses que devengue, esta facultado para poseerlo (si no se excluyo), percibir sus frutos y promover su enajenación si es incumplida, y que le sea hecho preferentemente el pago con el Precio". (Op. Cit., Pag. 266)

CLASES DE ANTICRESIS

ANTICRESIS CONVENCIONAL

ANTICREIS JUDICIAL O PRETORIANA

Clasificación:

Nominado, real, accesorio, unilateral, oneroso, conmutativo, de garantía, tracto sucesivo (ya que se refiere a un pago con los frutos se va regir a las reglas del contrato de arrendamiento en cuanto al pago art. 1732 en relación al arts. 1725 y 1726), solemne.

TRANSACCIÓN:

Etimología "*contractus transactio*"

SEGÚN DOCTRINA

Concesión que se hace al adversario, a fin de concluir una disputa, causa o conflicto, aun estando cierto de la razón o justicia propia. Adopción de un término medio en una negociación; ya sea en el precio o en alguna otra circunstancia. Ajuste, convenio. Negocio. Operación mercantil.

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art.2192 la transacción es un contrato en que las partes terminan un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.

CARACTERES JURIDICOS

Consensual, oneroso, bilateral, conmutativo, principal, nominado, declarativo

FORMA DE CÓMO OTORGARLO:

Escrito: Si la cosa vale mas de \$22.83 (art.1580) ya sea en:

Documento autenticado: bienes muebles

Documento públicos: a petición de parte(bienes muebles), y
obligatoriamente cuando esta recaiga sobre bienes inmuebles

CONTRATOS REALES

1° DEL COMODATO

2° DEL MUTUO

4° DEL DEPÓSITO

5° SECUESTRO DE BIENES

COMODATO:

Etimología "*commodatum*"

Conocido como préstamo de consumo

SEGÚN DOCTRINA

Contrato de préstamo por el cual una de las partes entrega gratuitamente a otra una cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo, y se la devuelva

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 1932.- el comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

REQUISITOS

- 1) que haya entrega de una cosa;
- 2) que esa cosa se entrega única y exclusivamente para su uso;
- 3) que haya un convenio en la devolución de la cosa que se recibió; todo esto se desprende del concepto dado por el artículo 1932 C .C.;

- 4) que la cosa no sea consumible, pues la cosa se debe de devolver;
- 5) el comodato debe de recaer sobre una especie o cuerpo cierto

CARACTERES JURIDICOS

Buena fe, real (se perfecciona por la entrega de la cosa), *sinalagmático imperfecto, nominado, gratuito* (solo el comodante sufre gravamen), *unilateral* (engendra obligaciones solo para el comodatario), *principal, tracto sucesivo*.

FORMA DE CÓMO OTORGARLO

Verbal: cualquiera que sea el valor de la cosa prestada (Excepcionalmente en este contrato relación art. 1933CC y 1580 CC, y 1579CC)

Documento autenticado o documento público: siempre y cuando las partes lo acuerden de esta forma. Aunque si la cosa vale mas de \$22.83 dólares y no se consigna por escrito, en este caso el legislador es bien claro en el articulo 1933CC en donde dice que el contrato de comodato podrá probarse por testigos, cualquiera que sea el valor de la cosa prestada, ¿pero si la cosa vale mas de \$22.83?(Art. 1580CC debe de constar por escrito los actos o contratos que contiene la entrega o promesa de una cosa que valga mas de 200 colones),

pero en este caso no es necesario consignarla por escrito ya que el articulo 1933CC marca una regla de oro puesto que el comodato se puede probar por medio de testigos cualquiera que fuere el valor de la cosa y sin necesidad de documento escrito(documento autentificado o publico), aunque queda a disposición de las partes consignar el contrato de comodato por escrito.

MUTUO

Etimología "mutuum"

"Conocido como préstamo de consumo"

SEGÚN DOCTRINA

El contrato real de mutuo, de préstamo simple o de empréstito de consumo (como quiera denominarse) se rige, en principio, por las reglas del Derecho Común, por las de los códigos civiles.

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 1954.- el mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género.

REQUISITOS

- A) que se produzca la entrega de cosa fungible**
- B) que haya transferencia de dominio en la cosa**
- C)**

Clases

El mutuo puede ser civil o mercantil. Es mercantil cuando las cosas objeto del contrato se destinen exclusivamente a actos de comercio y se presume mercantil cuando se celebra entre comerciantes.

Mutuo bancario o administrativo

También puede clasificarse el mutuo en simple y con intereses.

Es simple cuando no se estipula una compensación de dinero, o algún otro valor por la transferencia de la cosa, de tal manera que el mutuuario solo responderá la obligación de restituir esta. Y se llama con interés cuando si se pacta esa compensación obligándose el deudor a pagar una suma en dinero, general mente, por el disfrute del valor dado en mutuo además de la restitución de la especie recibida.

Es permitido estipular intereses por el mutuo, que consista en dinero o en géneros.

Otros tipos de mutuos

El Mutuo hipotecario con intereses, mutuo hipotecario sin intereses

CARACTERES JURIDICOS

Unilateral, real, típico, conmutativo, gratuito (cuando se trata de mutuo con intereses), oneroso (cuando se trata de mutuo sin intereses) convencional, típico, principal, nominado, traslativo de dominio, sinalagmático, solemne (cuando recae sobre bienes inmuebles y raíces), tracto sucesivo, tiene por objeto concesión de un crédito.

FORMA DE CÓMO OTORGARLO

-Verbal si el valor es menos de \$22.82 (artículo 1579CC)

Escrito si la cosa vale más de \$22.82 dólares (artículo 1580 CC) ya sea en:

-Documento publico o escritura publica a petición de las partes, salvo el mutuo hipotecario que siempre debe de otorgarse en escritura publica.

DEPOSITO

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 1968.- llamase en general depósito el contrato en que se confía una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla y de restituirla en especie.

SEGÚN DOCTRINA

Contrato por el que alguien se compromete a guardar algo por encargo de otra persona

CLASES DE DEPÓSITO

1) DEPÓSITO CIVIL: Tiene este carácter por exclusión siempre que no sea mercantil ni administrativo y se regirá por el código civil siendo estos los siguientes:

DEPOSITO FORZOSO O DEPOSITO NECESARIO (Art. 1993-2005CC)

DEPÓSITO VOLUNTARIO O DEPÓSITO PROPIAMENTE DICHO (Art. 1972-1992CC) se realiza por el convenio de las partes, a su vez este tipo de depósito se subclasifica en:

DEPOSITO REGULAR (el que se hace de cosas que pueden individualizarse) e **Deposito Irregular** (el de cosas fungibles o consumibles que una vez entregadas no pueden individualizarse)

2) DEPÓSITO ADMINISTRATIVO: Tiene este carácter cuando se hace ante un órgano administrativo.

3) DEPÓSITO MERCANTIL: Cuando tiene su origen en una operación mercantil o comercial y recae sobre las cosas mercantiles que están constituidos por los almacenes generales del depósito (Art. 1098 código de comercio salvadoreño)

4) DEPÓSITO BANCARIO: Es aquel que se hace en las instituciones de crédito constituidas conforme a la ley de la materia que se dividen en regular e irregular. Regular es aquel en que la institución bancaria devuelve exactamente lo depositada. E Irregular cuando el banco devuelve una cantidad igual más los intereses convenidos.

5) DEPÓSITO EN ESTABLECIMIENTOS: Es aquel en el que se reciben huéspedes (Art. 1517 código de comercio salvadoreño)

CARACTERES JURIDICOS

Nominado, real, buena fe, gratuito (deposito meramente dicho), típico, conmutativo, unilateral, principal, tracto sucesivo, tiene por objeto concesión de un crédito

CONTRATO PRENDA

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 2134.- por el contrato de empeño o prenda se entrega una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito.

Según el Art. 567CC el contrato de prenda es un derecho real

SEGÚN DOCTRINA

Contrato y derecho real por los cuales una cosa mueble se constituye en garantía de una obligación, con entrega de la posesión al acreedor y derecho de éste para enajenarla en caso de incumplimiento y hacerse pago con lo obtenido. La cosa sujeta a este contrato y derecho real. Alhaja, mueble o enseres domésticos que se dan para vender. Lo dado, dicho o hecho como señal o prueba de algo. Toda garantía o seguridad,

aun espiritual; como la palabra, promesa o juramento. Cualidad, dote, mérito. Ser muy querido.

DIFERENTES ESPECIES DE PRENDA

PRENDA CON DESPLAZAMIENTO: Como su nombre lo indica el objeto dado en prenda queda, en poder del deudor.

PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: Que se constituye cuando la cosa, objeto del contrato se le entrega al acreedor prendario quién tendrá que restituirla una vez que la obligación principal quede extinguida.

PRENDA REGULAR: Tiene ese carácter cuando una vez satisfecha la obligación se restituye la misma cosa dada en prenda.

PRENDA IRREGULAR: Tiene ese carácter cuando no se satisface la obligación principal.

CARACTERES JURIDICOS

Accesorio, oneroso (normalmente, cuando la garantía la otorga el propio deudor en tal caso, el acreedor obtiene una seguridad para su crédito y al deudor le es posible la obtención del crédito). o gratuito (si la prenda la constituye un tercero), unilateral, conmutativo, nominado, real, solemne, de garantía, tracto sucesivo (ya que la prenda va a depender

de un crédito y si hay crédito habrá plazo para realizar el pago)

DERECHOS REALES

Art. 567 Inc. 2 el derecho real es el que se tiene sobre una cosa sin referencia a determinada persona.

Art. 567 inc.3 son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbre activa, **el de prenda y el de la hipoteca.**

Estos artículos guardan íntima relación con el siguiente artículo 667 CC.- la tradición del de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salva las excepciones legales, se efectuara por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla, este instrumento podrá ser el mismo acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el registro público de la propiedad

HIPOTECA:

Origen histórico de la hipoteca

Si bien el término *hipoteca* procede del griego, la regulación y la idea de la hipoteca es heredada del derecho romano. Concretamente, en la antigua Roma había dos formas principales de garantizar una deuda:

- **Fiducia:** Que consistía en que el deudor traspasaba la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Generaba una gran desprotección para el acreedor.
- **Prenda o *pignus*,** con una regulación muy parecida a la actual.

Como en ocasiones el deudor necesitaba sus bienes para poder pagar la deuda, surgió la prenda sin desplazamiento. Se utilizaba para que los arrendadores de la tierra garantizaran el pago al arrendatario, ignorando sus aperos de labranza (que iban a necesitar en todo caso para trabajar, por lo que no podían ceder al acreedor).

Fue esta figura el germen de la hipoteca actual. Sin embargo, por motivos de seguridad jurídica, no fue sino hasta la invención de los Registros, cuando empezó a utilizarse de forma generalizada.

SEGÚN DOCTRINA

SEGÚN CODIGO CIVIL

Art. 2.157.-la hipoteca es un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquellos de permanecer en poder del deudor.

Si el deudor entregare al acreedor el inmueble hipotecado, se entenderá que las partes constituyen una anticresis, salvo que estipulen expresamente otra cosa.

CLASES

A) VOLUNTARIA: Es la convenida por las partes, y con disposición de los bienes que se constituyen.

B) NECESARIA: Esta hipoteca es especial y expresa que por disposición de la ley están obligados a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administra o para garantizar los créditos de acreedores.

CARACTERES JURIDICOS

Accesorio, nominado, unilateral, gratuito, solemne (debe de otorgarse en escritura publica), conmutativo, garantía, consensual

FORMA DE CÓMO OTORGARLO

Solamente **escrito** y en escritura publica

Art. 2159.- la hipoteca deberá otorgarse por escritura publica.

Podrá ser una misma escritura pública de la hipoteca, y la del contrato a que accede.

