

 **Proyectos nuevos**  **Reventa**  **Alquiler**  **Servicio**  **Orientación**

El derecho y las obligaciones de un contrato



Luis Nieves

Especial para HABITAT

Los contratos pertenecen al ámbito del derecho voluntario regido por el principio de la autonomía de la voluntad. Menciona nuestro Código Civil que: 'los contratantes pueden establecer los pactos y cláusulas que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni el orden público. Siendo sus requisitos necesarios para su existencia, el consentimiento de los contratantes, el objeto cierto que sea la materia del contrato y la causa de la obligación que se establezca.

Como condiciones relativas a la validez del contrato puede citarse la capacidad y la ausencia del vicio en el consentimiento que son el error, la intimidación, el dolor y la violencia. Por ejemplo, en el contrato de compraventa las partes son el vendedor y el comprador quienes deben tener 21 años cumplidos para prestar la declaración de voluntad, el objeto es el bien inmueble y la causa es el dinero que se establezca en el precio de venta para el intercambio de las prestaciones.

La vida del contrato tiene tres instancias principales que son: la generación, la perfección y la consumación. La primera comprende los actos preliminares o el proceso interno de formación del contrato, la segunda la del

nacimiento del mismo a la vida jurídica y la tercera el cumplimiento del fin para que se constituyó el contrato, o lo que es igual, la realización y efectividad de las prestaciones derivadas del mismo.

El consentimiento es el alma del contrato, no surge por una inspiración simultánea de las partes, sino como resultado de una serie de actos que constituyen los llamados preliminares del contrato, el trato, la negociación. Este periodo preparatorio se inicia mediante la exteriorización de un acto volitivo del proponente, una proposición u oferta.

La segunda fase es la del perfeccionamiento. Los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento. Y el consentimiento se produce de ordinario por la coincidencia de las dos declaraciones de voluntad recíprocas y sucesivas, que generan el acto jurídico bilateral, es decir la proposición y la aceptación. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Por ejemplo, el perfeccionamiento en la compraventa ocurre cuando las partes están de acuerdo en las condiciones en que se encuentra el bien inmueble, y en el precio final y cierto de venta, aunque el dinero y el bien inmueble no se entreguen en ese instante.

Con lo que respecta a la consumación pueden ser clasificados en comunes y especiales todo dependerá del tipo de contrato establecido por las partes. Por ejemplo, el contrato de hipoteca para su consumación

requiere que los contratantes lo realicen mediante escritura pública ante un notario colegiado de otra manera tendríamos un contrato de préstamo personal sin garantías.

Los contratos son obligatorios y las obligaciones nacidas de los mismos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Como consecuencia de la obligatoriedad del contrato no pueden dejarse la validez y el cumplimiento del mismo al arbitrio de uno de los contratantes. Pero esto no impide que la obligación nacida de un contrato o incluso la efectividad de la relación total convenida en él, pueda someterse a una condición resolutoria, dependiente de la voluntad de una de las partes.

Por último, en todo contrato permea la buena fe de los contratantes y esto sólo ocurre si las partes establecen con una claridad prístina y una sincera voluntad dirigida, a lo que realmente quieren obligarse recíprocamente.

En materia de Bienes Raíces a la hora de hacer un contrato lo más recomendable es que busquen la ayuda de un experto Corredor o de un abogado. Les recuerdo que este escrito no representa una opinión legal para ello deberá usted contratar los servicios de un abogado.

El autor es Presidente de Luis Nieves Realty P.S.C & Luis Nieves Institute Realtor, ARES, REEA, GRI, Paul Harris Rotary International Member. Web: www.luisnieves.com Teléfono 787-486-5858/ 615-5858. Fax- 787-283-6779 luisnievespr@yahoo.com