

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO Y JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:**  
**EN DERECHO CIVIL**

**TÍTULO DEL INFORME FINAL:**  
**ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LOS CONTRATOS BILATERALES**

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

**PRESENTADO POR:**  
**ANA PATRICIA GUTIÉRREZ NÚÑEZ (GN20002)**

**DOCENTE ASESOR:**  
**LICENCIADO JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**

**OCTUBRE DE 2025**  
**SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**



**MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA**

**RECTOR**

**DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN**

**VICERRECTORA ACADÉMICA**

**MSC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO**

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

**MSC. CARLOS VILLALTA**

**PRESIDENTE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA**

**LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA**

**SECRETARIO GENERAL**

**LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA**

**FISCAL GENERAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**AUTORIDADES**



MSC. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO

**DECANO**

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

**VICE-DECANA**

LIC. CARLOS DE JESUS SANCHEZ

**SECRETARIO GENERAL**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

**JEFE EN FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS**

**SOCIALES**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

**COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE**

**JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

## AGRADECIMIENTOS

**A Dios**, esta es una inmejorable ocasión para agradecer a Dios todopoderoso por haberme ayudado a cruzar esta trayectoria universitaria, que sin su ayuda no lo hubiera podido lograr. Estoy profundamente agradecida con Dios, las palabras quedan cortas pero el sentir lo agradecida que estoy es inmenso. Reconozco que Dios me dio la sabiduría para seguir adelante, la fe para no rendirme en momentos de mayor presión, cada logro que he obtenido es gracias a su misericordia que ha sido esencial para llegar hasta esta etapa de mi vida.

**A mis Padres**, también quiero agradecer a mi mamá (Ángela) y mi papá (Omar) quienes estuvieron junto a mí en todo momento y aun en los momentos más difíciles de mi carrera cuando yo flaqueaba y no quería seguir, cuando miraba las cosas súper difíciles ellos estuvieron para alentarme con sus palabras positivas diciendo ``tu puedes`` dando esa ayuda moral y económica cuando más lo necesitaba, ahora estoy aquí gracias a ellos por sus sacrificios y por creer en mí.

**A mis Hermanas**, agradezco a mis hermanas Karen y Karla que al igual que mis padres estuvieron conmigo en cada momento incluso en aquellas largas noches de desvelos dedicadas al estudio, con su presencia y apoyo incondicional les agradezco y aprovecho este momento para expresar todo lo bonito que pienso y reconocer lo que han sido para mí, porque permitieron que yo siguiera adelante aun sin que yo lo pidiera daban todo por mí para que pudiera avanzar y cumplir mi sueño de llegar hasta este momento, gracias a su amor de hermanas y comprensión ha sido como una fuerza poderosa que me ayudó a seguir adelante.

**A mi tío**, agradezco profundamente a mi querido tío Jairo lo que más valoro es la manera en que siempre ha creído en mí, gracias por enseñarme, con su ejemplo, que la constancia y el esfuerzo son claves para superar cualquier obstáculo. Su presencia constante en mi vida, brindándome no solo su apoyo incondicional, sino también su

cariño, paciencia y los sabios consejos fueron parte fundamental para llegar hasta este momento.

**A mis Amistades**, agradezco aquellas personas con quienes he construido un vínculo de amistad sincera, y que además me brindaron su compañía, apoyo y afecto a lo largo de este camino, así como algunas de ellas mi amiga Karina que me ha acompañado desde antes de iniciar en esta etapa universitaria de las cuales ya conocía desde bachillerato, luego en la universidad que fue un espacio donde también me permitió construir amistades entre las que destaco a mi Lic. Astrid Arias ella se convirtió en una persona muy importante para mí, con quien realice parciales, trabajos académicos, pero también compartimos momentos bonitos, acompañados con risas y conversaciones enriquecedoras. A Virgilio quien también ha sido un gran amigo y compañero de universidad con quien compartimos horas de estudios, lo cual ha sido un gran apoyo que le agradezco por su amistad.

**A los Docentes**, agradezco profundamente a los docentes y licenciados, a cada uno de ellos con su dedicación, paciencia y entrega de la cual me brindaron muchas enseñanzas en sus horarios de clases y no solo en mi formación académica también de vida, en motivarnos y exigirnos a dar lo mejor de nosotros mismos, con la excelencia y la ética profesional que impartían sus clases, que quedaran marcadas en mi camino.

**A la Universidad**, agradezco a la universidad en general de la cual me siento eternamente agradecida, fue un espacio de crecimiento académico para enfrentar retos en diversas áreas de mi vida. Me llevo experiencias inolvidables, aprendizajes significativos y valores que guiarán mi actuar en cada etapa de mi vida. Estoy profundamente orgullosa de haber pertenecido a esta institución, y que llevaré con honra su nombre como egresada.

## PRÓLOGO

Los contratos bilaterales conllevan un análisis técnico con especial énfasis en la configuración de diversos aspectos relevantes en que se ha detallado tanto en un marco histórico, teórico, conceptual y su marco normativo en el Derecho Civil salvadoreño juntamente con su relevancia en la estructuración de las relaciones jurídicas entre los particulares. Considerar la importancia que implican los principios constitucionales que rigen la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación, los cuales sirven como base fundamental para la validez y eficacia de los actos jurídicos. Esto no solo se limita a una simple concepción de un contrato, sino que persigue la necesidad de identificar su naturaleza jurídica específicamente sobre los contratos bilaterales como una convención generadora de obligaciones recíprocas, referidas con precisión a su diferencia con los contratos unilaterales y analizando algunos de sus efectos jurídicos que se derivan del incumplimiento de las prestaciones que se acuerdan entre ellas. A través del análisis de disposiciones específicas relativas como la compraventa y el arrendamiento son los más destacados y ejemplificado en cómo se realiza en la práctica teniendo esa configuración de un contrato bilateral en que se deriva la interdependencia obligacional, el equilibrio de las prestaciones y las consecuencias que pueden surgir ante su incumplimiento. A partir de estos actos de incumplimiento o el hecho de entenderse como tales, conlleva a otras circunstancias ampliando a figuras como los contratos bilaterales imperfectos, en como la manifestación cambia en la relación de las obligaciones, que, si bien puede ser el acuerdo obligacional para una parte, pero esta puede transformarse a una obligación recíproca. Es tan relevante no solo el hecho de conocer su concepción como tal, sino el tener esa comprensión sistemática y rigurosa desde un punto de vista jurídico aplicable a los contratos bilaterales con base a los fundamentos doctrinales y jurídicos con el fin de fortalecer esa seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

## ÍNDICE

Resumen .....	1
Abstract .....	2
Introducción.....	3
Objetivos .....	5
Objetivo General .....	5
Objetivo Específico .....	5
<b>1. CAPÍTULO I MARCO HISTÓRICO .....</b>	<b>6</b>
1.1 Antecedentes Históricos ... ..	7
1.2 Época Arcaica .....	7
1.3 Época Clásica .....	8
1.4 Código Napoleónico. ....	9
1.5 Antecedentes históricos en El Salvador .....	10
<b>2. CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Teoría sobre la Noción Del Acto Jurídico.....	12
2.1.2 Principio de La Autonomía De La Voluntad.....	16
2.1.3 Teoría de la Buena Fe .....	20
2.1.4 Teoría de los contratos unilaterales y bilaterales imperfectos.....	22
2.1.5 Teoría de los contratos bilaterales o sinalagmáticos.....	23
<b>3. CAPÍTULO III MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>26</b>
3.1 Definición de Contrato .....	26
3.1.1 Elementos esenciales del contrato .....	28
3.1.2 Clasificación de los contratos .....	34
3.1.3 Contrato Unilateral .....	34
3.2 El Testamento .....	35
3.2.1 Características .....	36

3.2.2	Requisitos .....	37
3.3.	Contrato de Comodato.....	38
3.3.1	Características .....	38
3.3.2	Requisitos .....	39
3.4	Contrato de Mutuo o préstamo de consumo.....	42
3.4.1	Características .....	43
3.5	Contrato Bilateral.....	45
3.5.1	Características .....	45
3.6	Contrato de compraventa.....	46
3.6.1	Elementos del Contrato de Compraventa .....	47
3.6.2	Características .....	48
3.7	Contrato de Arrendamiento.....	50
3.7.1	Características .....	51
3.7.2	Contenido del Contrato de Arrendamiento .....	52
<b>4.</b>	<b>CAPÍTULO IV MARCO LEGAL.....</b>	<b>54</b>
4.1	Constitución de la República .....	54
4.2	Código Civil .....	55
4.3	Clasificación de Contratos según su criterio ... ..	57
4.4	Contrato de mandato.....	62
5.	Resultados.....	67
6.	Conclusiones.....	68
7.	Recomendaciones.....	70
8.	Bibliografía.....	71
9.	Anexos.....	74
10.	Glosario.....	87

## RESUMEN

Lo fundamental en comprender la naturaleza y el funcionamiento sobre los contratos bilaterales siendo de los más comunes en las relaciones jurídicas. Precisamente surge la necesidad de mencionar una adecuada comprensión de los contratos bilaterales y considerar su diferencia con los contratos unilaterales, ya que esta distinción permite delimitar con precisión los efectos jurídicos y las obligaciones que se generan. Esta diferenciación permite identificar cómo se generan y distribuyen las obligaciones entre las partes involucradas, siendo que en un contrato unilateral sólo una de las partes asume obligaciones y en los contratos bilaterales ambas partes quedan obligadas recíprocamente, estos en términos sencillos.

A su vez, los contratos bilaterales pueden incluir otros criterios complementarios que se debe tomar en cuenta para que pueda obtener su validez deberá cumplir con ciertos requisitos esenciales que la ley establece que son el consentimiento, objeto lícito y causa lícita. Cada uno de estos puntos tienen mucha relevancia teniendo así una idea para no caer en la incorrecta aplicación de la ley que uno de ellos pueden ser los vicios del consentimiento que son el error, fuerza y dolo interfiriendo en la manifestación de la voluntad entre las partes y demás elementos como el objeto que debe ser posible, determinado o determinable, y lícito, es decir, no contrario a la ley, la moral o el orden público y la causa que hace referencia al motivo que da origen al contrato, y que también debe ser lícita.

Es importante considerar cada factor en la medida para realizar distintos actos jurídicos procurando tener conocimiento de sus limitaciones y alcances de los mismos para la validez y eficacia de los actos jurídicos y que puedan realizarse así de una forma correcta.

Palabras claves: Contratos, bilateralidad, sinalagmático, reciprocidad.

## ABSTRACT

Understanding the nature and functioning of bilateral contracts is fundamental, as they are among the most common in legal relationships. It is precisely for this reason that a proper understanding of bilateral contracts is necessary, along with a consideration of their distinction from unilateral contracts. This differentiation allows for a clear delimitation of the legal effects and obligations generated between the parties. It helps identify how obligations arise and are distributed between the involved parties. In a unilateral contract, only one party undertakes obligations, whereas in bilateral contracts, both parties are reciprocally bound in simple terms.

Furthermore, contracts bilateral may include other complementary criteria that must be considered to ensure their validity. They must meet certain essential legal requirements: consent, a lawful object, and a lawful cause. Each of these elements is highly relevant in order to avoid misapplying the law. For instance, one such issue can arise from defects in consent such as error, coercion, or fraud which interfere with the expression of will between the parties. Other important aspects include the object, which must be possible, determined or determinable, and lawful i.e., not contrary to law, and the cause, which refers to the underlying reason that gives rise to the contract and must also be lawful.

It is important to consider each of these factors when performing various legal acts, ensuring awareness of their limitations and scope to guarantee the validity and effectiveness of the legal transactions, so they maybe carried out correctly.

Keywords: Contracts, bilaterality, synallagmatic, reciprocity.

## INTRODUCCIÓN

Es importante conocer diversos aspectos relevantes sobre los contratos civiles en El Salvador, es por ello, que se tiene como objetivo el presentar uno de los tipos de contratos según al criterio atendiendo a la forma de obligarse entre las partes que son los contratos bilaterales, siendo una de las herramientas esenciales en las relaciones tanto económicas como jurídicas y demás factores que pueden presentarse en nuestra vida cotidiana por eso es importante en primer lugar, tener en cuenta diversas concepciones sobre el término del contrato para profundizar en el tema. Cabe recalcar, que es preciso partir de la concepción del contrato el cual se define como un acuerdo de voluntades mediante el cual una o varias personas se obligan frente a otra u otras para dar, hacer o no hacer. También se encuentra una definición en nuestro Código Civil salvadoreño el cual establece en su artículo 1309 “el contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”.

De igual forma, resulta pertinente hacer referencia a los principios constitucionales que sustentan la regulación de los contratos establecidos en la “Constitución de la República” sobre el marco jurídico que se menciona en las diversas disposiciones entre ellos el artículo 23 el cual establece el derecho que tenemos de la libertad de contratar, quiere decir que esto podría ser permitido siempre que sea conforme a las leyes, por lo que es un principio que se refleja sobre la autonomía de la voluntad que hace referencia que todos tenemos la libertad de adquirir derechos y obligaciones celebrando contratos de acuerdo a nuestra voluntad, y sin más límites que los establecidos por la ley.

Asimismo, de abordar un estudio general de los contratos, resulta pertinente delimitar aspectos en específico, dado que el tema relativo a los contratos bilaterales abarca una diversidad de aspectos doctrinarios y jurídicos relevantes.

En este sentido, se establecerán específicamente los puntos a tratar, considerando tanto lo expuesto previamente como los elementos esenciales del contrato. Entre estos elementos esenciales del contrato se incluyen el consentimiento y los vicios que pueden afectar la validez del contrato, tales como el error, la fuerza y el dolo, así como también los demás elementos esenciales que son el objeto lícito y la causa lícita. Con el objetivo de conocer y que las partes en su momento lo puedan realizar de la mejor manera posible, conociendo los alcances que se puede tener en el ámbito jurídico y el impacto de llevarse a cabo en la sociedad se ha dado desde un punto general a específico con el fin de desentrañar cada articulado y puntos de vistas de algunos puntos de gran relevancia así los efectos que producen los contratos bilaterales que no solo implica tener una simple concepción sino que también, las diversas características o la forma de obligarse entre las partes.

Entre ellas, también se incluyen cuando el contrato es unilateral o bilateral juntamente con las concepciones, sus diferencias, fundamentos doctrinarios y base legal que regula tanto requisito de forma y fondo, juntamente con las demás particularidades que se mencionan en su momento. En consecuencia, para conocer y comprender se detallan de forma más amplia los puntos destacables de los contratos bilaterales en cómo también su existencia se vincula con las diversas teorías que lo fundamentan y demás principios legales que se encuentran en las respectivas leyes.

## OBJETIVOS

### OBJETIVOS GENERALES

- Saber cuáles son los tipos de contratos según las obligaciones entre las partes.
- Analizar el concepto de contrato, naturaleza y la relación jurídica de los contratos bilaterales en el derecho civil.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar y comprender el fundamento sobre las diversas teorías que explican la transformación de un contrato unilateral a un contrato sinalagmático el cual produce los efectos de un contrato bilateral.
- Conocer la diferencia que existe desde los diferentes enfoques tanto doctrinal como legal de los contratos unilaterales y bilaterales.

## MARCO HISTÓRICO

A lo largo de la historia el ser humano ha pasado por diversos acontecimientos que se han ido presentando, definiendo y formando la idea de cómo comprender lo que actualmente conocemos como contratos y puede entenderse como un simple término pero a través del tiempo ha conllevado diversos cuestionamientos y fundamentos en el que muchos estudiosos e interesados en el tema se han dado la tarea de reunir sobre cuáles son los elementos necesarios o relevantes al momento de realizar o celebrar cualquier tipo de contratos que especialmente este trabajo se enfoca sobre los tipos de contratos según las obligaciones que se acuerdan entre ambas partes específicamente de los contratos bilaterales, por lo que es preciso conocer los tiempos primitivos de forma generalizada sobre estos puntos para ir comprendiendo de una forma más amplia del tema.

Es por ello, que profundizando desde los tiempos primitivos se encuentra en que los contratos como tales han surgido como un hecho social, antes que desde un enfoque jurídico que quiere decir, que estos en su esencia no se entienden únicamente dentro de las normas legales, ya que se tiene su origen desde un enfoque social que surgió en la vida cotidiana de las personas por las necesidades que se presentaron en su momento, esto en el sentido que ha sido transformado y fundamental para el desarrollo y organización de la vida humana con base a diversos factores que van surgiendo y dando resultados.

Partiendo del Derecho romano para muchos historiadores no se tiene como un hecho exacto en cómo se definió desde un primer momento lo que hoy en día se conoce de lo que es un contrato bilateral siendo esto en conjunto con su desarrollo histórico.

Aunque según un concepto generalizado su objeto ha sido con la finalidad de vincular a las partes contratantes en la forma de obligarse recíprocamente por lo que esto se tenía que establecer de alguna manera en algo (documento) que comprobara la existencia de las obligaciones.

En la época arcaica es así, que dentro de las costumbres arcaicas se encuentra el intercambio o una de las figuras mejor conocida como el trueque el cual implicaba un intercambio bilateral siendo algunos hechos de los primeros que podemos encontrar en que las partes tenían esa forma de reciprocidad que destaca en estos contratos, siendo que en un principio era de excedentes agrícolas, en otras palabras las comunidades primitivas realizaban intercambios que daban lo que les sobraba de lo que producían con otros grupos de personas que tenían necesidades distintas y que producían otros bienes, así podían realizar sus intercambios voluntarios de excedentes que se daba dentro de la misma comunidad. <sup>1</sup>

Posteriormente, con distintas comunidades, iban haciendo estas prácticas que se daban con mucha frecuencia a medida que iba aumentando la sociedad, los tratos se volvían más complejos por eso se necesitaba formalizar estos tratos especialmente cuando se daban los desacuerdos, por ello se comenzaba a regular este tipo de acuerdos y es así como se iban dando las contrataciones entendida como la práctica de intercambio mediante la cual las personas se obligaban a entregar un bien, o a hacer o no hacer algo particularmente.

---

Costumbres arcaicas, proviene del Derecho romano que conlleva a las primeras actividades para conceptualizar el termino de contrato; ref. concepto jurídico.

De igual forma, en la época romana aparece la figura de ``contractus`` que significa pacto, el cual da comienzo a aceptarse de forma aislada que los simples pactos podían establecer obligaciones y ser celebrado con el solo consentimiento de los contratantes. Asimismo, se menciona a Justiniano que era del criterio que un contrato era el acuerdo de voluntades capaz de constituir a una persona en deudora de otra, incluyendo como tales a toda clase de negocios que tuvieran como finalidad la creación, modificación o extinción de cualquier relación jurídica, la cual se establece en la recopilación de Justiniano bajo el nombre de Codex Justinianeus y el cual le dio contenido jurídico.

La figura del contrato surgió para que las obligaciones contraídas por las partes fueran plasmadas en un documento, por medio del cual se comprobaran la existencia de las obligaciones ya que solo la voluntad de las partes no bastaba por si sola para crear obligaciones válidas y eficaces.

Esta debía ser realizada como un acto formal y que solo aquellos revestidos de la forma marcada por la ley tuvieran la protección de estas y fuera exigible su cumplimiento. Con el tiempo, en el Derecho Romano no surge como tal la concepción del contrato bilateral, ya que existían varias clasificaciones contractuales, las cuales eran conocidas entre ellas las obligaciones sinalagmáticas, siendo el término sinalagma que hace referencia precisamente a esa reciprocidad de obligaciones entre los ejemplos más comunes que se encuentran son los de compraventa, (emptio-venditio), el arrendamiento (locatio-conductio) y la sociedad (societas), todos ellos con obligaciones mutuas entre las partes.

A partir de la edad media, el contrato bilateral siguió tomando forma para identificarse como tal dicha concepción con base a la idea en que ambas partes son obligadas. Los glosadores, juristas interesados en el tema y la interpretación del Derecho Romano se profundizaron en la idea de la voluntad como elemento esencial del contrato, destacando el principio del *consensus* como base de la vinculación jurídica.

Con la codificación del derecho civil en los siglos XVIII y XIX, especialmente con el Código Civil Francés de 1804 (Código Napoleónico) y posteriormente el Código Civil Alemán, se consolidaron doctrinal y normativamente las categorías de contratos bilaterales y unilaterales. Se adoptaron criterios así como en la ley italiana las cuales llamaron "las prestaciones recíprocas" aunque no contenía una parte especialmente dedicada al contrato con *synallagma*, dando una noción sobre los contratos bilaterales con pluralidad de obligaciones que debían cumplir cada una de las partes que en su esencia tiene el significado de la frase "yo estoy obligado para contigo, porque tú estás obligado para conmigo".<sup>2</sup>

Si yo doy un precio a cambio de una cosa, existirá un contrato bilateral de compraventa. Si yo doy una merced por el uso de una cosa, habrá una locación; si yo recibo un salario por mi trabajo, habrá locación de servicios (contrato de trabajo); si se me paga por construir un edificio, existirá locación de obra.

---

<sup>2</sup> Jorge Eugenio Castañeda relativo a los contratos bilaterales. Manuel de D. Civ. y Comercial, t. IV, S- 135, N 2, p. 473. Véase también de MESSINEO, Doctrina General del Contrato, t. I, p. 410. MESSINEO dice "mano a mano" . Es por ello que uno de los contratantes puede negarse a cumplir si la otra parte no cumple; puede deducir una *exceptio*.

Asimismo, se expresa J. W. HEDEMANN, en el contrato bilateral existe pluralidad de obligaciones distribuidas entre las dos partes y lo esencial es la paridad entre esas obligaciones. X se obliga para con Y porque, a su vez, Y se obliga para con X, ya que ello deriva de la esencia del contrato. De ese entrecruzamiento de obligaciones surge lo sinalagmático.

Estos criterios influenciaron a gran parte de los ordenamientos jurídicos contemporáneos, incluyendo los de América Latina. En la actualidad, el contrato bilateral es una figura fundamental del derecho civil, presente en casi todas las legislaciones y siendo el modelo por excelencia en la mayoría de los aspectos legales.

Si bien, no puede determinarse un momento preciso en el que surge la denominación de los contratos bilaterales como tal. Sin embargo, en cierta forma se tiene que algunos de los sistemas jurídicos comenzaron a adoptar esa concepción ya que este se identificaba dentro las obligaciones sinalagmáticas, esta categorización doctrinal que se ha desarrollado a partir del análisis de la relación recíproca que vincula a las partes al momento de celebrar el contrato<sup>3</sup>. Así, el concepto de sinalagma ha sido utilizado por la doctrina para describir de forma más precisa la interdependencia de las prestaciones propias de este tipo de contratos.

---

<sup>3</sup> Ludwig Enneccerus, advierte que en su mayoría los contratos bilaterales son contratos de cambio, como la compra-venta y la permuta y también la locación. Las prestaciones se cambian y tal prestación es la contrapartida de la otra u otras prestaciones. Agrega que, si una prestación no llega a nacer, por cualquier causa, el contrato es nulo en su totalidad

## **MARCO TEÓRICO**

El análisis teórico se basa en los diversos aportes que sin duda ha conllevado mucho estudio y análisis por los interesados en el tema de los contratos, que han sido expuestas desde distintas perspectivas para tener una concepción permitiendo establecer un marco de referencia para comprender y analizar las principales teorías que sustentan los puntos claves sobre los aspectos de los contratos bilaterales.

Como bien, es importante mencionar que existen distintas fuentes de las obligaciones entre las cuales se encuentran los contratos en virtud de que es una de las fuentes más destacables donde se vinculan tanto aspectos económicos como jurídicos y que dentro de ellos se encuentran en cómo se obligan las partes y los tipos de contratos que pueden ser como las compraventas, donaciones, permutas, comodatos, entre otros. Es así, la celebración de un contrato produce consecuencias y efectos jurídicos, como el intercambio de bienes y servicios necesarios para la satisfacción de las necesidades de los contratantes. Ahora bien, es preciso mencionar las teorías que fundamentan al tema.

### **TEORÍA SOBRE LA NOCIÓN DEL ACTO JURÍDICO**

Tradicionalmente se fundamenta a principios del siglo XVIII, ya que sobre ésta descansa la teoría del acto jurídico que generalmente parte del estudio de la manifestación de voluntad con la intención de producir efectos jurídicos. Según Hernán Corral en el Derecho romano se reconocieron diversos tipos de contratos, pero no existía una teoría general de los mismos y menos una teoría de los actos jurídicos.

Circunstancias que para muchos juristas de la época sin una teoría elaborada de forma unificada era necesario en generalizar esta idea la cual surgió en la Escuela del Derecho Natural Racionalista (siglos XVI y XVII), que buscó agrupar todas las manifestaciones de voluntad con efectos jurídicos bajo un solo concepto.

Estas se desarrollaron en **dos tradiciones principales**:

1. **Francesa**: Juristas como **Domat** y **Pothier** usaron el **contrato** como categoría unificadora. Esta visión influyó en el **Código Civil francés de 1804**.
2. **Alemana**: Con la **Pandectística** y juristas como **von Savigny**, se propuso una categoría más amplia, que incluyera no solo contratos, sino también **actos unilaterales y actos del Derecho de Familia**.

Así nació el concepto de "**Rechtsgeschäft**" (traducido como **negocio jurídico**), posteriormente adoptado por el **Código Civil Alemán (BGB) de 1900**. Savigny propuso el concepto de declaración de voluntad, pero luego la doctrina consideró el de **Rechtsgeschäft** (de **Recht** = derecho y **geschäft** = negocio, trabajo, transacción) y que en castellano se traduciría como 'negocio jurídico'. Pero la doctrina francesa fue una adaptación, puesto que se debía aplicar a un Código cuyos artículos no conocían la expresión 'negocio jurídico', por lo que se eligió entonces la denominación 'acto jurídico' para indicar lo que la doctrina alemana conocía como 'negocio'. Se habló entonces de la doctrina del 'acte juridique' y así pasó a la doctrina y la jurisprudencia francesa, y desde allí estas ideas influyeron en otros países que no habían sufrido la influencia directa de la dogmática alemana".

Asimismo, aparece Rodrigo Barcia (siguiendo a Henry Capitant), define el acto jurídico como “la manifestación de voluntad formada con la intención de producir efectos jurídicos”. Esta manifestación de voluntad “causa los efectos jurídicos queridos por su autor y previstos por el ordenamiento jurídico”. Tales efectos, agrega Barcia, pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir una relación jurídica, es decir, derechos u obligaciones. Aunque para Barcia, los efectos no son sólo tres, como tradicionalmente se planteaba para otros de crear, modificar o extinguir, sino que eran cinco en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir derechos u obligaciones. Sin embargo, con el planteamiento del profesor Barcia se planteó el por qué se debería excluir de los fines de un acto jurídico el “transferir” y el “transmitir” derechos y obligaciones.

Así, mediante la tradición (que es un acto jurídico bilateral) se transferirá un derecho, y mediante el testamento (que es un acto jurídico unilateral) se transmitirá un derecho. Es cierto que, en este último caso, la transmisión no se producirá por el testamento mismo, sino por el modo de adquirir llamado sucesión por causa de muerte. Pero, si nos atenemos a las definiciones de acto jurídico que se han transcrito, se observa que en todas ellas se atiende a la finalidad (propósito, intención, etc.).

De esta manera, combinando las ideas expuestas en las líneas precedentes, se propuso el siguiente concepto de acto jurídico: se trata de la declaración o manifestación de voluntad, sancionada o reconocida por el Derecho, destinada a producir efectos jurídicos queridos por su autor o por las partes, que pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir, declarar o extinguir derechos y obligaciones. De este concepto puede extraerse la siguiente idea fundamental que se produce una declaración o manifestación de voluntad.

Dentro de la noción de los actos jurídicos se plantea la división más importante que hace referencia al número de partes obligadas y que adquieren derechos en actos unilaterales y bilaterales, por lo que esta división sirve para determinar las acciones y obligaciones que nacen directamente de cada contrato y la persona que debe cumplir cada prestación.<sup>4</sup>

El término referido a unilateralidad se refiere a los efectos principales que produce cada contrato en sus circunstancias ordinarias. Teniendo en cuenta que “todo contrato es acto jurídico, pero no todo acto jurídico es contrato”, se debe comprender que un acto jurídico unilateral no es lo mismo que contrato unilateral, el primero produce sus efectos independientes del concurso de voluntades, en cambio, en el contrato se necesita consentimiento de dos o más partes. El contrato unilateral no porque haya una sola persona que intervenga en él, sino porque una de estas solamente adquiere derechos por la naturaleza del contrato. Con base a la noción de los actos jurídicos como elemento esencial se requiere de la declaración de voluntad tanto en los actos jurídicos como en los contratos así como la capacidad que en sentido general es la facultad de obrar y en el sentido legal se considera como la aptitud jurídica de una persona para contraer obligaciones y adquirir derechos por sí mismas. Esta capacidad supone el desarrollo normal de las condiciones antropológicas de la persona, el discernimiento para apreciar la importancia y las consecuencias de los actos que celebra y la independencia para obrar según la inspiración de su propia voluntad, es decir, estos son los llamados capaces.

---

<sup>4</sup>Código Civil de Chile art. 1439.-El contrato, es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.

Sin embargo, también están los incapaces que pueden ser absoluta o relativamente, en los primeros se refiere a ciertas personas que no tienen aptitud legal alguna para obligarse válidamente por sí mismas, se basa en quienes carecen de discernimiento, madurez o voluntad jurídica autónoma como los dementes, los impúberes y los sordo-mudos que no saben darse a entender por escrito.

Los segundos, las personas son incapaces relativamente para la celebración de contratos porque, si bien tienen cierta capacidad jurídica, requieren asistencia o autorización para que sus actos jurídicos sean plenamente válidos. Es decir, no están completamente impedidas de contratar, pero no pueden hacerlo solas en determinadas circunstancias por ejemplo el menor adulto tiene por representante legal a su padre y si es emancipado se le nombra curador. Los representantes legales deben administrar los bienes de sus pupilos según las limitaciones que les impone la ley. El menor adulto emancipado puede obtener el beneficio de habilitación de edad después de los 21 años.

Aunque como se ha dicho con anterioridad existen diversas formas de considerar a las personas incapaces lo cual se conduce a su propio ordenamiento jurídico como el Código francés divide la incapacidad en general y especial. En la incapacidad general están los menores, los interdictos; en la incapacidad especial las personas a quienes la ley prohíbe celebrar ciertos contratos. El Código Alemán establece que son jurídicamente incapaces:

1. El que no ha cumplido 7 años.
2. El que se encuentra en un estado de turbación mental mórbida que excluye el libre albedrío, cuando este estado no es momentáneo según su naturaleza.
3. El que ha sido interdicto por enajenación mental.

## DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

Sobre la autonomía de la voluntad, durante su evolución, poseía un estrecho vínculo con los contratos; tuvieron que pasar muchos siglos para que las personas pudiesen disfrutar de una pequeña capacidad para realizar negocios jurídicos sin tener que pasar por ritos o solemnidades propias de cada época.

Se puede decir que tanto la civilización romana como los pueblos germánicos, antepasados de los principales sistemas jurídicos continentales, apenas le daban eficacia jurídica al simple acuerdo de voluntades. Sin embargo, ello no quiere decir que se produjera un cambio en la manera de concebir la autonomía de la voluntad; y es que, en efecto, aunque hoy existan más formas contractuales e incluso combinaciones entre ellas, solo podía existir esa y ninguna otra más.

Existen varios fundamentos que se enmarcan en este caso que la autonomía de la voluntad se constituye como el principio contractual por el cual las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites establecidos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

En este ámbito, la autonomía de la voluntad nos muestra al contrato como una fuente autónoma y no estatal de producción de obligaciones jurídicas siendo un reparto de cargas y beneficios jurídicos entre particulares, en el cual la autonomía de la voluntad resulta ser una voluntad jurídica, es decir, aquella que el legislador reconoce como apta para producir consecuencias tendentes a la realización de los valores sociales.

Desde un comienzo para algunos juristas se complicaba entender el contexto sobre la aplicación de la libertad ya que eran muchas las diversas interpretaciones y límites que se aplicaban aceptando el principio de la autonomía de la voluntad por lo que se sujetaban a su propio sistema legal porque esto no debía entenderse como una libertad absoluta ni automática en que las partes podrían elegir lo que querían sin ninguna regla, la ley debía siempre regular el contenido.

Posterior a ello, se dio como una idea más formada de cómo se debía entender el principio de la autonomía de la voluntad considerando que consiste en el poder que la ley reconoce a los particulares para reglamentar por sí mismos, libremente y sin intervención de la ley, el contenido y modalidades de las obligaciones que se imponen contractualmente. De este modo, en materia de contratos, la mayor parte de las normas son de carácter supletorio o dispositivo y no imperativas.

En todo caso, dicho principio no debe ser interpretado en términos absolutos, pues siempre se exige la presencia razonable de las disposiciones, especialmente en los casos en los que sobreabundan situaciones de disparidad y asimetría entre las partes contratantes. De ahí que la intervención del Estado en los contratos coloca determinados marcos a la autonomía de la voluntad y no la reconoce más que dentro de ellos.<sup>5</sup>

Asimismo, desde otro enfoque se analiza que todo contrato nace de un acuerdo que es el que determina los efectos que aquel conlleva, su alcance, extensión y duración; en esto consiste precisamente el llamado Principio de la Autonomía de la Voluntad.

---

Código Civil peruano: Artículo 1354º.- Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Que en materia de obligaciones no es más que la libertad de que gozan las personas para contratar lo que deseen, con quien deseen, previamente su contenido, efectos, alcances y duración, siempre y cuando no vayan en contra de prohibiciones legales, cumpliendo los requisitos primordiales legales establecidos en el Art. 1316 del Código Civil salvadoreño que son: ser legalmente capaz, consentimiento no viciado, que recaiga sobre objeto lícito y este tenga causa lícita.

Tal libertad de contratar es reconocida y garantizada por la Constitución de la República como fue señalado las personas pueden pactar toda clase de contratos, nominados o innominados, modificar su estructuras; las partes pueden así determinar el contenido del contrato, principalmente, su objeto, contenido, efectos, alcance y extensión de los derechos y obligaciones que genere, fijar un plazo, así como establecer las modalidades que han de afectarlos; razón por la que nuestra legislación y jurisprudencia, se reconoce que el contrato es ley entre las partes, y como una fuente principal de las obligaciones.

Se ha definido la autonomía de la voluntad como una expresión de los actos jurídicos, entendido como un poder que el ordenamiento jurídico ha otorgado a las partes para regular por sí y para sí sus intereses, aunque para algunos doctrinarios se cuestionan el objeto de delimitar esa autonomía lo que implican los límites a la autonomía de la voluntad, resultando que los límites son normas, restricciones o imperativos de carácter ordinario, vienen establecidos en la ley, son ineludibles, van ligados al derecho desde su origen e integran el contenido del propio contrato. Si bien, reconoce y permite el desarrollo de la autonomía de la voluntad, se encarga de fijar prohibiciones o mandatos que aquella debe respetar, tales leyes prohibitivas e imperativas pueden estar referidas ya sea a cuestiones formales o al contenido del contrato de que se trate.

Además, autores se refieren que el principio de la autonomía de la voluntad es reconocido por disposiciones legales previamente establecidas, siendo la principal la libertad de contratar, la cual en El Salvador, es un principio constitucional establecido en el artículo 23 de la Constitución de la República, pero cuando se habla de derechos reconocidos en la ley, se refiere a la forma que comprende, por amplitud, no sólo a los concedidos por la norma, sino a los que nacen de la voluntad de las partes, de la autonomía de la voluntad, siempre que actúen dentro del marco legal.

La expresión jurídica de cualquier persona en la sociedad debe ser valorada como uno de los principios más importantes del derecho, en virtud del cual las partes libremente son los llamados a determinar el contenido, alcance, condiciones o modalidades de sus actos jurídicos, en tanto los contratos, como forma de establecer una vinculación jurídica, se multiplican y perfeccionan en la medida del progreso y complejidad del desarrollo tanto económico, social y de las relaciones de las personas que se traducen en estos y que se estudian desde un amplio margen de restricciones, no solo bajo los límites tradicionales sino desde el respeto a las normas y principios constitucionales.

Resulta imposible concebir un principio tan trascendental sin tener presentes los cimientos o presupuestos contractuales sobre los que se asienta, así pues, esta dimensión contractual entraña, en sí misma, la capacidad que poseen las personas para establecer cómo quieren que se rijan las relaciones con sus semejantes en vistas a obtener la satisfacción de sus necesidades. Al regular que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, es claro que la mayoría de códigos civiles conforman una amplia gama de libertad no exenta de limitaciones.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> René D. Navarro Albiña, Acto jurídico. (Chile: Universidad de Atacama 2009), Antonio Vodanovic, Manual de derecho civil, segundo volumen de las partes preliminar y general (Santiago de Chile: 2001).

## TEORÍA DE LA BUENA FE CONTRACTUAL

La buena fe contractual presenta muchas manifestaciones, en concordancia con el principio de la libertad contractual el cual es bastante relevante su aplicación ya que existe una diversidad de actos, acuerdos, pactos, negocios, transacciones y contratos que se realizan, que independientemente con los diversos e imprevisibles intereses o motivaciones estas deben tener algo en común que no es otra cosa que la buena fe algo esencial dentro de este tipo de actos jurídicos.

A lo largo de la historia del Derecho, diferentes compilaciones jurídicas han procurado positivar, de manera genérica, el principio de buena fe, con el fin de emplearlo en relaciones negociables hasta disponerse de reglas específicas que puedan considerarse como vinculantes. Dichas condiciones, significantes como “lealtad”, “fidelidad” o “confianza” han sido utilizadas como criterios axiológicos y comportamentales. En la Antigüedad, por ejemplo, la buena fe fue reconocida desde las Doce Tablas como un patrón coercitivo: se invoca la prohibición de actuar de manera fraudulenta en las relaciones de subordinación o clientela existentes para aquel entonces. El derecho romano acercó la buena fe hacia el concepto de fidelidad, en el sentido del denominado “respeto a la palabra empeñada”, esto es: la conformidad entre lo dicho y lo hecho. Generalmente, la buena fe se define como un principio ético-jurídico el cual motiva, guía y regula el comportamiento de los contratantes en el cumplimiento de sus obligaciones. En cierto modo, es un principio ético que subsume al obligado a una posición psicológica de conciencia y convencimiento respecto de la importancia de cumplir de sus obligaciones, pero al mismo tiempo se trata de un principio jurídico que provee supuestos de hecho a través de una cláusula contractual, que regula el comportamiento de las partes con el fin de cumplir lo pactado, a través de la coerción y coacción.

Estas distinciones permiten comprender que todo contratante debe estar motivado y consciente, ya que en momento de la celebración del contrato es esté ley entre las partes, los contratantes, puedan cumplir con sus obligaciones. Expresan Morello y Tróccoli que la buena fe, debe acompañar al contrato en cada una de sus fases y en su variante objetiva significa que el acreedor no debe pretender más, en el ejercicio de su crédito, ni el deudor puede rehusarse a dar menos, en el cumplimiento de su obligación, de lo que exige el sentido de la probidad, habida cuenta de la finalidad del contrato”. De esta idea, en cierta manera impone a las partes la obligación de actuar con honestidad, lealtad y rectitud en todas las etapas del contrato, desde la formación hasta su ejecución y extinción. La buena Fe se puede manifestar de las siguientes maneras:

**Buena fe subjetiva:** es la intención en que ambas partes deben cumplir con el contrato de manera honesta y leal, respetando los términos y condiciones acordados.

**Buena fe objetiva:** se exterioriza a través del comportamiento que se espera razonablemente de ambas partes en el contexto del contrato, según los usos sociales y comerciales, actuando de manera justa y adecuada.

Desde un enfoque jurídico en la legislación salvadoreña existe un apartado el cual emplea la forma en que deben ejecutarse los contratos que es a través de la buena fe. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella. La buena fe es un principio que tiene como fundamento en la idea que amplía el contenido obligatorio de los contratos más allá de lo escrito, haciendo exigibles también las obligaciones implícitas o accesorias que resultan razonables, legales o habituales en ese tipo de relación jurídica.

## TEORÍA DE LOS CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES IMPERFECTOS

Entre las clasificaciones jurídicas de los contratos que hacen referencia sobre las obligaciones entre las partes ya sea para una o para ambas estas se ubican en una determinada categoría dentro de los aspectos jurídicos de las cuales se encuentran las que se dividen en contratos unilaterales y contratos bilaterales. Según Vélez Sársfield en su Código Civil existen varias clasificaciones de los contratos en los artículos 1138 al 1143 en el adopta un criterio de las clasificaciones ``pareadas`` que significa de dos en dos con el fin realizar una comparación que permite distinguir las fácilmente, es así en que dicha norma establece que los contratos se denominan unilaterales o bilaterales, que para los primeros son aquellos que una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. En el segundo, es cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra, por lo que su concepción proviene de esta normativa que se centra en esta clasificación en la existencia de una o más partes obligadas, estos contratos bilaterales no basta que ambas resulten obligadas, sino que también entre ellas pueda existir un vínculo de reciprocidad, interdependencia dando a entender que cada parte no está obligada a su propia prestación sin que sea debida la prestación de la otra. En la doctrina clásica y parte del neoclasicismo sostienen que los contratos bilaterales la causa de la obligación de una de las partes la constituye la obligación de la otra o la efectiva prestación de esta. Asimismo, la doctrina francesa hace mención sobre la reciprocidad que existe en los contratos bilaterales y que deben cumplirse “donnant donnant” o “trait pour trait”, lo que implica una equivalencia entre lo que se da y lo que se recibe. De igual forma, en Alemania emplean la expresión “mano a mano”, todas con un significado similar. Estas expresiones reflejan con claridad el principio de reciprocidad e interdependencia que caracteriza a los contratos bilaterales.

## TEORÍA DE LOS CONTRATOS BILATERALES O SINALAGMÁTICOS

En el ámbito de los tipos de contratos, existen diversas teorías y enfoques jurídicos que abordan la naturaleza de los contratos bilaterales que desde una percepción general en que ambas partes se obligan recíprocamente, aunque estos enfoques comparten la finalidad de explicar el vínculo obligacional recíproco, lo hacen a partir de fundamentos conceptuales distintos mediante categorías, técnicas propias de cada sistema o corriente.

Se admite la clasificación de los contratos bilaterales o sinalagmáticos en perfectos o imperfectos, con respecto a los primeros que desde un principio en el momento que se celebra el contrato contraen obligaciones recíprocas los ejemplos más comunes son la compraventa o el arrendamiento, donde ambas partes asumen compromisos simultáneamente (uno entrega una cosa, la otra paga un precio).

Los segundos que son los bilaterales imperfectos es cuando solo hacen nacer obligaciones para una de las partes (genéticamente unilaterales) pero con el tiempo o a medida que el contrato se ejecuta pueden generar obligaciones para la otra parte, es decir, aunque nacen como unilaterales, funcionalmente se transforman en bilaterales durante su ejecución.

Esta categoría intermedia de los bilaterales imperfectos se originó en el derecho romano y de ahí pasó al antiguo derecho francés, que por su parte Pothier jurista francés adoptó la idea de los contratos perfectamente sinalagmáticos la obligación que contrata cada parte es igualmente una obligación principal a ese contrato, es decir, cada parte queda obligada desde el principio de forma recíproca y equilibrada.

En cambio, en los sinalagmáticos que se denominan menos perfectos la obligación inicial de una de las partes constituye la obligación principal del contrato, mientras que las obligaciones de la otra parte pueden surgir posteriormente como consecuencia de la ejecución del contrato; por ejemplo, cuando una de las partes incurre en gastos para cumplir lo pactado, puede generarse para la otra una obligación, es el ejemplo de reembolsar los gastos que haya hecho el mandatario o el depositario, que no estaba prevista como principal al momento de celebrar el contrato siendo obligaciones accesorias también llamadas incidentales. A partir de esta distinción, se establece que la acción legal que surge de las obligaciones principales se les denomina *actio directa*, mientras que la acción que nace de esas obligaciones incidentales se llama *actio contraria*.<sup>7</sup>

Por lo tanto, esta teoría de los contratos sinalagmáticos imperfecto o bilateral imperfecto su fundamento es la existencia de obligaciones recíprocas entre las partes contratantes que al perfeccionarse como contrato, el deudor es una sola de las partes, por ello es con prestaciones a cargo de una sola de las partes, pero en el curso del cumplimiento surgen obligaciones también para la otra parte contratante de ahí que deviene en un contrato sinalagmático imperfecto (*ex post facto*). Por ejemplo, en un contrato de mandato gratuito, el mandatario es el único obligado para con el mandante, debe realizar los actos jurídicos de los cuales se ha encargado, sin contraprestación alguna. Puede surgir el caso que para celebrar los actos jurídicos que se le ha encargado, el mandatario debe hacer algunos desembolsos, es aquí el mandante está obligado frente al mandatario a reembolsar los gastos efectuados para el desempeño del mandato.

---

<sup>7</sup> En el contrato bilateral también puede decirse que ambas partes se constituyen recíprocamente en deudores y acreedores. son al mismo tiempo deudor y acreedor, debiendo surgir sus obligaciones en el mismo momento, coexistiendo.

De esta forma, es posible que un contrato que al tiempo de la celebración nacen prestaciones a cargo de una sola de las partes y por razones especiales. Aubry et Rau también adopta esta clasificación mencionando las acciones de modo similar. En cambio, Vélez rechazó esta idea por lo que no lo consagró en su norma al señalar que en este caso la acción que se otorga contra el que resulta obligado no es sino una consecuencia accidental de actos extrínsecos, más no una consecuencia directa de la obligación primitiva en la idea que los contratos bilaterales deben dar lugar a dos acciones para garantizar las dos obligaciones que comprenden y los contratos unilaterales, donde solo una parte tiene una obligación, no exigen sino sólo una acción <sup>8</sup>.

Ahora bien, puede suceder que el deudor cumpliendo con su parte a la cual está obligado, haya sufrido pérdidas o hecho gastos que deba pagarle al acreedor y la ley en tal caso le concede al efecto una acción, pero esta acción no es sino una consecuencia accidental de actos extrínsecos por lo que esta acción no nace directamente del contrato sino de hechos posteriores. Por esta razón esa acción se distingue de la que resulta directa y necesariamente del contrato, y se le llama acción contraria en oposición de la acción directa que si surge naturalmente del contrato. De esta manera, se ha demostrado la importancia desde diversos enfoques sobre la calificación, distinción tanto de los contratos unilaterales y bilaterales por lo que adquiere una especial relevancia para saber identificar a qué categoría pertenece e implica la aplicación de los efectos legales correspondientes.

---

<sup>8</sup> Las enseñanzas de Lafaille y Videla Escalada han desarrollado la idea por cuanto los contratos bilaterales tienen algunos efectos propios que no se producen en los unilaterales. (excepción de incumplimiento, resolución, riesgos compartidos)

## MARCO CONCEPTUAL

El contrato es un término conocido dentro del derecho civil el cual constituye una figura jurídica fundamental que se da a partir en que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Otras de las definiciones desde un enfoque jurídico que se menciona sobre lo que es un contrato se encuentra en el artículo 1309 del Código Civil que establece lo siguiente:

*“el contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”.*

En este apartado se centra sobre el contenido que se extiende en la doctrina en relación a lo que se establece desde un punto de vista jurídico ya que mantienen una relación de interdependencia, y que la doctrina contribuye a la construcción conceptual y a la interpretación del derecho, influyendo en el desarrollo y consolidación de definiciones jurídicas.

Es importante saber que los términos y el contenido de los contratos pueden variar dependiendo del tipo de contrato y del tipo de trámite al que se pretenda otorgar validez. Sin embargo, siempre se debe tener en cuenta que la manifestación de la voluntad entre las partes es uno de los requisitos esenciales que quiere decir en que ambas partes acceden a otorgar o realizar algo a cambio de otra cosa, esta voluntad que se manifiesta en cada contratante se puede dar por diversos signos externos que pueden ser expresos, como las palabras, los escritos o tácitos, es decir, conductas de las cuales pueden inferirse inequívocamente una determinada manifestación de la voluntad tendente a la creación, modificación o extinción de un derecho en favor de otro.

El punto referente al acuerdo de voluntades surge de un proceso que conlleva en la iniciación con la oferta o invitación a contratar por lo que una vez estando la aceptación de esa oferta, se concreta con la coincidencia de voluntades que expresada en la forma establecida por la ley da lugar al nacimiento de un contrato. En otras palabras, el contrato en sí implica una manifestación de voluntad, ya sea de una o de varias personas para crear o modificar obligaciones de las cuales se contraen.

Legalmente se refleja en el artículo 8 de la Constitución el cual regula sobre el principio de legalidad en virtud de la cual nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni a privarse de lo que ella no prohíbe, por lo que sin lugar a dudas, el contrato es una de las fuentes de las obligaciones más emblemáticas por la razón en que es una de las más aplicadas en la sociedad, por eso debemos conocer su definición para posteriormente referirnos a los tipos de contratos según las obligaciones entre las partes ya sea para una o ambas. Como se ha mencionado algunos de los aspectos relevantes de los contratos civiles en El Salvador se deben conocer entre las partes ya que no son simples acuerdos informales, sino que son instrumentos jurídicos que generan obligaciones legales. Por ello, para que se pueda obtener su validez al momento de celebrar un contrato depende del cumplimiento de ciertos requisitos y la forma en cómo será según las obligaciones entre las partes ya que garantizan que el contrato no solo exista en términos prácticos, sino que también produzcan los efectos jurídicos, válidos y así pueda darse el cumplimiento por los medios legales.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Código civil art. 1316.- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1º Que sea legalmente capaz; 2º Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º Que recaiga sobre un objeto lícito; 4º Que tenga una causa lícita.

## **ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO**

- Consentimiento
- Objeto lícito
- Causa lícita

## **CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Los contratos pueden clasificarse según las distintas características que definen su funcionamiento y efectos legales:

Atendiendo si el contrato impone obligaciones a una sola o ambas partes contratantes:

- El contrato puede ser unilateral
- El contrato puede ser bilateral

Esta clasificación de los contratos ha sido empleada con el propósito de elaborar un lado comparativo o distintivo que permita comprender de forma clara y precisa la naturaleza de los contratos bilaterales ya que no se limita únicamente a la existencia de obligaciones recíprocas entre las partes, sino que exige, además, el cumplimiento de ciertos requisitos esenciales para que produzcan efectos jurídicos válidos. Para ello, se consideran su definición, así como los elementos estructurales que todo contrato bilateral debe reunir para ser reconocido como tal. El análisis se realiza desde diversas perspectivas teórica, conceptual y jurídica con el fin de ofrecer una visión integral y rigurosa del tema.

Respecto sobre los elementos esenciales del contrato

- Consentimiento
- Objeto lícito
- Causa lícita

En primer lugar, el consentimiento entendido como “el acuerdo entre las partes” siendo esencial este requisito para que ambas partes puedan realizar un contrato, ya que se define como la manifestación libre, voluntaria y consciente en que el titular revela o expresa de forma indiscutible su voluntad de aceptar lo que las partes hayan acordado, lo esencial en el consentimiento es la intención de obligarse, ya que un consentimiento sin la intención de obligarse no es tal. Dentro del consentimiento hay circunstancias que pueden afectar la validez de un acuerdo contractual que son situaciones en que una de las partes no da su consentimiento de manera libre y consciente. Desde el punto de vista doctrinario se analizan múltiples formas adoptadas con distintas implicaciones jurídicas para comprender el consentimiento en el derecho contractual:

- **Consentimiento expreso:** cuando las partes acuerdan explícitamente los términos del contrato, ya sea por escrito o verbalmente.
  
- **Consentimiento informado:** requiere que todas las partes tengan acceso a todos los hechos relevantes antes de aceptar un contrato.
  
- **Consentimiento mutuo:** a menudo denominado “encuentro de voluntades”, lo que significa que ambas partes comprenden y aceptan plenamente los términos del contrato.

En este sentido, para que el contrato sea válido el consentimiento debe haberse formado de manera libre, racional y consciente como se ha mencionado anteriormente, ya que la voluntad contractual se forma en cada persona mediante un proceso interno, por el cual, la persona toma la decisión de prestar su consentimiento contractual, y es así cuando estos requisitos no se han cumplido es posible hablar de un consentimiento viciado, donde la voluntad de formar el contrato está defectuosa.

Estos vicios del consentimiento pueden ser error, fuerza y dolo.

- ✓ Error: el error como uno de los vicios del consentimiento constituye uno de los vicios que invalidan un contrato, por afectar uno de los elementos más esenciales que es el consentimiento. Según el Diccionario de la Real Academia Española establece una definición que se refiere como un concepto equivocado o falso, que en el ámbito contractual constituye ese concepto equivocado sobre la realidad que tiene al menos uno de los contratantes al realizar el contrato. También otras de las concepciones que se tiene es que es una creencia inexacta que recae sobre un elemento fundamental del contrato, siendo una inexactitud o falsedad en la información.
  
- ✓ Fuerza: la fuerza se refiere a la coacción física o moral sobre una persona para obligarla a realizar un acto jurídico en contra de su voluntad, siendo una amenaza suficiente para atemorizar a la otra parte. El fundamento jurídico de cuando se constituye la fuerza como vicio del consentimiento son por aquellas acciones de presión que ejecuta una persona sobre otra, ya sea de índole moral o física para obtener por medio de ella su consentimiento, es así que esta puede llegar a tener un carácter físico cuando existe coacción sobre la persona y es fuerza de carácter moral cuando se trate de amenazas u otros aspectos similares.
  
- ✓ Dolo: el dolo como vicio del consentimiento hace referencia cuando existe un hecho o acción fraudulenta o contraria a la buena fe y a la honestidad, que de cierta forma se emplea para engañar o confundir a una persona para que dé su consentimiento para celebrar un determinado acto jurídico o contrato.

Es por cuanto, que el dolo se define como un vicio del consentimiento porque lesiona la buena fe que debe estar entre las partes al momento de realizar un contrato, es por lo que el dolo induce a contratar mediante acciones fraudulentas.<sup>10</sup>

También se encuentra una clasificación del dolo siendo el dolo bueno y dolo malo; el primero se da cuando hay un comportamiento lícito realizado con astucia, malicia, halagos, jactancia, propaganda, etc. que son permitidas en la vida comercial, jurídica o social y respecto de las que, por lo tanto, cualquier sujeto está preparado o habituado a recibir. Este se presenta como un engaño menor, una simple exageración de cualidades de la cosa ofrecida, propaganda, etc.

El segundo, es un comportamiento ilícito, destinado a engañar a otra persona y que induce a una manifestación de voluntad que, sin el dolo, no habría realizado o habría realizado en otras condiciones. Es un engaño de verdadera consideración que supera la simple exageración de la cosa.

En segundo lugar, el objeto lícito tomando como referencia que el objeto del contrato se entiende cuando las partes acuerdan y la razón por la que se obligan a celebrar un contrato que puede consistir ya sea en dar, hacer o no hacer, que en otras palabras esto implica que el objeto no contravenga la ley. Es por ello, cuando se habla sobre el objeto este debe cumplir con ciertos requisitos.

---

Artículo 1316 del código civil referente a los vicios del consentimiento

En tercer lugar, la causa lícita se establece que un contrato debe tener una causa lícita para ser válido que en caso contrario se emplea desde un enfoque que si un contrato tiene una causa ilícita se determina no permitida, significando ya sea a petición de la parte interesada que no sea la de celebrar o ejecutar el contrato conociendo o debiendo conocer la ilicitud puede ordenar que se desconozcan los efectos del contrato, es así como la causa es un tema especialmente importante ya que se han desarrollado debates doctrinarios uno de los cuales se refiere al propio concepto legal de causa del contrato es así el caso del código civil de Bello que se ha centrado en los conceptos de causa final y causa impulsiva por lo que se entiende por causa del contrato el fin inmediato y directo de los contratantes que está determinado por el tipo de contrato que se celebra. Sin embargo, otros autores creen que el código civil se refiere a la causa impulsiva (Ospina y Ospina, 2014; López Santamaría, 1980).

Para estos autores, el Código Civil de Bello entiende por causa del contrato la razón subjetiva que llevó a las partes a contratar. El debate sobre el concepto de causa determina qué debe entenderse por causa lícita, un debate que no es sólo teórico, sino que también practicó; un ejemplo ilustra el punto, que se emplea sobre esta idea, que Casio celebra un contrato de venta con Bruno pero este paga un precio y Casio entrega un bien.

Los partidarios de la causa final dirán que la causa de Bruno es recibir el bien y que la causa de Casio es recibir dinero, porque esos son los fines inmediatos y directos de los contratantes, y en todo contrato de venta la causa del comprador es recibir una cosa y la del vendedor es recibir un precio.

Por su parte los partidarios de la causa impulsiva se preguntan cuál fue la razón subjetiva de los contratantes, si querían que Bruno adquiriera el bien para una acción permisible o no. Así, el contrato entre Casio y Bruno sería válido si por causa se entiende causa final, pero sería nulo por causa ilícita si por causa se entiende la causa impulsiva de una acción no permisible. Hay dos causas: una psicológica y otra jurídica.

- 1) La causa psicológica es el móvil personal que tiene una persona al hacer un contrato y que la ley no considera si no se expresa como condición del acto.
  
- 2) La causa jurídica puede estar expresa o tácita en una declaración de voluntad; puede modificarse por la voluntad de las partes y basta que sea la pura liberalidad o beneficencia. La causa ilícita la constituye la celebración de un contrato que tienda directamente a la ejecución de un hecho ilícito o inmoral. El efecto de la causa ilícita es el mismo del objeto ilícito, no dan acción contra el deudor, pero éste tampoco puede repetir lo pagado. Relaciones entre la causa y el objeto de las obligaciones. Tanto la causa como el objeto de las obligaciones son hechos u objetos materiales.

En los contratos bilaterales lo que es causa para una de las partes es objeto para la otra. Así en el contrato de compra-venta el vendedor tiene por objeto de su obligación el dominio de la cosa vendida y por causa el precio que se ha estipulado. Recíprocamente, el comprador tiene como objeto de su obligación el precio que debe pagar y como causa la cosa que le deben transferir.

## **Respecto sobre la clasificación de los contratos**

Atendiendo si el contrato impone obligaciones a una sola o ambas partes contratantes:

El contrato es unilateral, cuando una de las partes se obliga para sin que la otra parte asuma una obligación recíproca<sup>11</sup>. Algunos de las características principales de los contratos unilaterales son:

-Una de las partes contratantes realiza una promesa o se obliga a hacer una cosa para con la otra, quiere decir que la obligación recae sobre una de las partes.

-Entre los ejemplos más comunes que se tienen sobre los actos unilaterales son las donaciones o los testamentos, donde solo una de las partes se obliga a transferir, transmitir bienes o derechos, y que, además, la otra parte puede o no aceptar, pero que no está obligada a realizar ninguna acción a cambio. Por ejemplo, una persona puede donar un terreno a una organización sin fines de lucro, en este caso la persona que dona el terreno se obliga a transferir la propiedad del terreno a la organización sin fines de lucro, pero esta organización sin fines de lucro por su parte no tiene ninguna obligación frente a la persona que dona el terreno.

Para una comprensión más profunda de los actos unilaterales, resulta necesario abordar de manera detallada los ejemplos más destacables junto con su definición y las características que justifican su naturaleza unilateral dentro del marco jurídico.

---

lcertis. - Mientras que los contratos unilaterales implican una promesa a cambio de una acción, los contratos bilaterales se basan en un intercambio mutuo de promesas entre dos partes. La principal diferencia entre los contratos unilaterales y bilaterales radica en quién está obligado por el acuerdo.

## TESTAMENTO

La principal función del testamento es la de establecer los parámetros por los cuales se va a regir la sucesión de una persona, es decir, las instrucciones dejadas por el testador respecto de su patrimonio para después de su fallecimiento. A través del testamento, una persona establece una serie de directrices respecto de sus bienes.

*Art. 996.- Se llama testamento la declaración que, con las formalidades que la ley establece, hace una persona de su última voluntad, especialmente en lo que toca a la transmisión de sus bienes, para que tenga pleno efecto después de sus días.*

*El testador puede disponer libremente de sus bienes a favor de una o varias personas que tengan la capacidad legal para heredar, sin perjuicio de las reducciones a que se halla sujeto su patrimonio con arreglo a la ley.*

El sujeto principal de cualquier testamento es el testador, que es la persona que manifiesta la forma en que desea que se distribuya su patrimonio tras su fallecimiento.

Para ello instituye herederos y legatarios:

- Los herederos son sucesores a título universal: Esto significa que no adquieren bienes o derechos determinados, sino una porción del patrimonio relicto, cuya composición queda indeterminada hasta el momento del reparto.
- Los legatarios son sucesores a título particular: Esto significa que los bienes y derechos que les corresponden son los designados por el testador y no otros.

### Características

- Tiene carácter solemne, ya que tiene determinada forma para llevarse a cabo el testamento, es decir, porque debe cumplir con ciertas formalidades legales estrictas para ser válido.
- Es personalísimo, porque el testador debe testar por sí mismo y se debe determinar quiénes deben ser llamados a recibir la herencia.
- Es unilateral, porque su eficacia depende de la voluntad de quien es testador y sólo este interviene en su creación, sin necesidad del acuerdo o consentimiento de otra persona.
- Se puede revocar, porque en cualquier momento se puede dejar sin efecto con una nueva declaración de voluntades que se dirijan en otro sentido o que lo amplíen.
- Es libre, porque no debe ser realizado por amenazas o por coacción.
- Cualquier persona no puede testar, debe ser alguien mayor de 14 años y que tenga juicio cabal, sin incapacidades mentales.<sup>12</sup>
- Mortis causa, porque se debe esperar a la muerte del testador para que tenga efecto.

---

<sup>12</sup> código civil art. 1002.- No son hábiles para testar: 1º El impúber; 2º El que se hallare bajo interdicción por causa de demencia; 3º El que actualmente no estuviere en su sano juicio por ebriedad u otra causa; 4º Todo el que de palabra o por escrito no pudiere expresar su voluntad claramente.

**Requisitos**

- ✓ Art. 1000 C.C

Otorgado por una sola persona (testador)

- ✓ Art. 1011, Inc. 2° C.C

Nombre, edad, profesión u oficio y domicilio del testador

Lugar de nacimiento y nacionalidad del testador

Personas con las que contrajo matrimonio el testador

Los hijos procreados, con distinción de vivos y muertos

- ✓ Art. 40, Ord. 3° L.N y Art. 1009 y 1015 C.C.

Comparecencia de testigos

-Tres testigos para testamento abierto

-Cinco testigos para testamento cerrado

- ✓ Art. 32, Ord. 4° L.N

Edad, profesión u oficio y domicilio de los testigos

- ✓ Art. 34, Inc. 2° L.N

Los testigos saben leer, escribir y hablar el idioma castellano

- ✓ Art. 40, Ord. 4° L.N

Los testigos conocen al testador

- ✓ Arts. 40, Ord. 2° y 34 Inc. 2° L.N

Los testigos son conocidos del notario

- ✓ Art. 1011, Inc. 1° C.C

El notario manifiesta que se ha cerciorado del sano juicio del testador.

## **CONTRATO DE COMODATO**

El comodato es un contrato por el cual, una de las partes recibe gratuitamente una cosa no fungible y que a su vez se compromete en regresar el mismo artículo, contando con las mismas garantías con las que se le cedió.

Las partes principales de un contrato de comodato

**-Comodante**, es el dueño del bien que lo presta de forma gratuita

**-Comodatario**, es la persona que recibe el bien prestado, tiene su uso y debe restituir en las mismas condiciones.

### **Características**

- ✓ El contrato es unilateral.
- ✓ Debe ser un bien no fungible.
- ✓ Es un contrato real, porque se perfecciona con la entrega de la cosa,
- ✓ Es un contrato principal, es principal porque no depende de la existencia de otro acuerdo, ya que su finalidad es crear derechos y obligaciones
- ✓ El propietario es quien establece las condiciones al comodatario.
- ✓ El comodatario debe reconocer que la naturaleza del inmueble es ajena.

## Requisitos

- ✓ La cosa no debe ser consumible, se refiere a que el comodatario recibe un bien (mueble o inmueble) para usarlo de forma gratuita y por un tiempo determinado con la obligación de restituir en el mismo estado en que la recibió y no consumirla ni alterarla.
- ✓ El objeto debe ser cuerpo cierto, se refiere a un bien determinado e individualizado, que no puede ser sustituido por otro.
- ✓ En el comodato se tiene la obligación de restituir la cosa, el comodante le presta algo específico a otra (el comodatario) sin cobrarle nada, con la condición de que se lo devuelva después de usarlo. El comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido, o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. Pero podrá exigirse la restitución aun antes del tiempo estipulado, en tres casos: 1º Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse; 2º Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa; 3º Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa<sup>13</sup>.
- ✓ El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase.
- ✓ El comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido, o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada.

---

*Artículo 1938 del Código civil, referente a la obligación que tiene el comodatario.*

El comodato se encuentra dentro de los otros ejemplos como contratos unilaterales, este tipo de contrato el cual se perfecciona con la entrega de la cosa se considera como un contrato unilateral ya que el comodante entrega la cosa sin asumir obligaciones, en cambio el comodatario se compromete en que debe restituir el bien una vez finalizado el plazo de uno o cumplido la razón por la que se hizo el comodato, otras de las obligaciones es que debe cuidar el bien con diligencia y evitar que sufra deterioros por negligencia o uso indebido y deberá responder en caso de pérdida o daños causados por dolo o culpa.

El comodato como contrato unilateral se fundamenta en la gratuidad y la ausencia de contraprestaciones inmediatas por parte del comodante. Sin embargo, la evolución del uso del bien y las circunstancias específicas pueden imponer obligaciones adicionales al comodante, transformando así el contrato en uno bilateral imperfecto.

Si el bien prestado se utiliza para una finalidad específica, y durante ese uso es necesario incurrir en gastos de mantenimiento que no se habían previsto, el comodante puede ser requerido a contribuir con estos gastos. Si el comodante es consciente de un defecto en el bien y no lo informa al comodatario, y este defecto causa un daño o deterioro, el comodante puede tener una responsabilidad sobre dicho perjuicio.

En este sentido, aunque la bilateralidad en el comodato no es la regla general, en ciertos casos las obligaciones del comodante emergen posteriormente, haciendo que el contrato adquiera una bilateralidad imperfecta. Ante esta cuestión, existe la figura de los contratos bilaterales imperfectos o sinalagmáticos que es aquel en el que inicialmente solo una parte está obligada, pero con el tiempo pueden surgir obligaciones para la otra parte.

En el caso del ejemplo del comodato, aunque en principio es unilateral, en determinadas circunstancias puede transformarse en bilateral imperfecto cuando el comodante asume nuevas responsabilidades o deberes, es decir, son contratos que nacen unilaterales y por circunstancias especiales se vuelven bilaterales, ya que al principio no es bilateral, sino que posteriormente. Siguiendo en la misma línea con el ejemplo del contrato de comodato puede surgir algunas de las razones de la bilateralidad imperfecta<sup>14</sup>:

\*Gastos extraordinarios: Si durante el uso del bien prestado el comodatario incurre en gastos necesarios y urgentes para la conservación del bien, el comodante puede quedar obligado a reembolsar estos gastos. Esta obligación no estaba presente al momento de la firma del contrato, pero surge como una necesidad posterior.

\*Responsabilidad por defectos del bien: Si el comodante entrega un bien con defectos ocultos que no eran evidentes al comodatario, y estos causan un daño o perjuicio, el comodante puede ser responsable de indemnizar al comodatario.

\*Asistencia en caso de peligro: Si el bien prestado requiere reparaciones urgentes para evitar su pérdida o daño grave, el comodante podría verse obligado a colaborar o asumir los costos de reparación si el comodatario no tiene los medios o si es una obligación derivada de la buena fe contractual.

---

<sup>14</sup> **CODIGO CIVIL Art. 1936.**- *El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es por tanto responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario.*

## CONTRATO DE MUTUO O PRÉSTAMO DE CONSUMO

El contrato de 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 o calidad. En este las partes que intervienen se denominan mutuante y mutuario entre sus características se encuentra que es un contrato unilateral ya que las obligaciones derivadas de la celebración de este contrato únicamente vienen impuestas a cargo del mutuario quien es el que deberá restituir cosas del mismo género y calidad de las que recibió.

### Obligaciones del Mutuario

Restitución de la cosa, el mutuo puede tener por objeto cosas fungibles es típicamente el dinero. Se debe hacer diferencia entre la restitución de dinero o cuando no sea dinero.

*CODIGO CIVIL Art. 1956.-*

*Si se han prestado cosas fungibles que no sean dinero, se deberá restituir igual cantidad de cosas del mismo género y calidad, sea que el precio de ellas haya bajado o subido en el intervalo. Y si esto no fuere posible o no lo exigiere el acreedor, podrá el mutuario pagar lo que valgan en el tiempo y lugar en que ha debido hacerse el pago.*

### Características del contrato de Mutuo

- ✓ Es un contrato real porque se perfecciona con la entrega de la cosa.
  
- ✓ Puede ser gratuito u oneroso.

- ✓ Las cosas que se entregan por el mutuante al mutuario deben ser consumible, o fungibles, aunque no sean consumibles, con lo cual está delimitado el objeto del mutuo.
- ✓ Objeto principal: se basa en actos traslativos de dominio de dinero o bienes fungibles.
- ✓ Autonomía: Subsiste por sí mismo, no requiere de otro contrato previo.
- ✓ Unilateral: ya que la responsabilidad recae en el mutuario, consistente en devolver la cosa, puede adquirir la característica de bilateral, cuando hay daño en la cosa o vicios ocultos.
- ✓ Reglas claras: de estipularse un interés, el beneficio económico se conoce desde un inicio.

Sin embargo, algo muy significativo es que el mutuante, posteriormente pueda exigirse responsabilidad por los perjuicios que experimente el mutuario ya sea por la mala calidad o los vicios ocultos que probablemente estos ocasionaren, o que haya sido conocido y no fue declarado por el mutuante o que no haya evitado con mediano cuidado hacerlo conocerlo y precaver los perjuicios.

*Artículo 1961 Código Civil. - El mutuante es responsable de los perjuicios que experimente el mutuario por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada...*

Si bien, desde lo general este no contrae ninguna obligación al momento de celebrarse el contrato, salvo el de respetar el plazo para restituir, lo que hace que éste sea unilateral por lo que esta clasificación atiende al número de personas que se obligan en el contrato. Con base a lo antes expuesto, podemos concluir que el “contrato de mutuo” es por regla general “unilateral”, por cuanto se generan obligaciones únicamente para el mutuario.

*Art. 1310 C.C., establece que será unilateral “cuando una de las partes se obliga con otra que no contrae obligación alguna”, y bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.*

El contrato es bilateral, cuando se da el acuerdo legal en el que ambas partes se comprometen a realizar acciones u obligaciones específicas entre sí esto es un contrato bilateral implica que ambas partes hacen promesas y esperan resultados a cambio, pues esta naturaleza recíproca es el sello distintivo de un contrato bilateral en el que ambas partes son simultáneamente obligadas y beneficiadas.

Por el contrario, los contratos unilaterales como se ha mencionado previamente son acuerdos en los que sólo una parte se compromete a hacer algo cuando se produce un acto específico por parte de la otra, ante estos tipos de contratos ya sea unilaterales o bilaterales se proporciona un marco claro y vinculante para los acuerdos, comunican claramente las obligaciones y expectativas de cada parte, reduciendo el riesgo de malentendidos y disputas.

En un contrato bilateral perfecto, ambas partes están obligadas desde el inicio del contrato, un ejemplo clásico es la compraventa, donde el comprador está obligado a pagar el precio y el vendedor a entregar el bien. En cambio, en el comodato, la obligación principal recae inicialmente sólo sobre el comodatario, mientras que las obligaciones del comodante surgen sólo en situaciones excepcionales, lo que le otorga el carácter de bilateral imperfecto.

Algunas de las características que se pueden mencionar sobre los acuerdos bilaterales son los siguientes:

✓ Promesas mutuas

se refiere en el que ambas partes tienen obligaciones las cuales deberán cumplir.

✓ Capacidad legal

todas las partes involucradas deben tener la capacidad legal para celebrar un acuerdo vinculante.

✓ Ejecutividad

una vez que ambas partes consienten los términos, un contrato bilateral se vuelve legalmente vinculante. El incumplimiento por cualquiera de las partes puede acarrear consecuencias legales.

## **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

La compraventa es un contrato por medio del cual se establece en que una persona se obliga a entregar una cosa a otra y está última a su vez se obliga a pagar un precio.

**Los elementos son: precio y cosa.**

1) El precio, como parte de la prestación que debe dar el comprador, el precio debe tener las siguientes características:

-Cierto, es decir, que debe ser determinado y determinable, debe fijarse al celebrar el contrato de manera precisa, matemática y exacta.

-En dinero, es decir, que debe ser en moneda nacional que tenga curso y poder liberatorio pleno conforme a la ley monetaria.

-Se puede pactar dentro del contrato que una parte se pague en dinero y otra parte del precio se pague en especie siempre y cuando el importe en dinero sea igual o mayor que el valor de esa cosa. Verdadero: no debe ser ficticio, pues si no se estaría en presencia de un contrato ficticio o de donación.

2) Cosa, pueden ser objeto del contrato de compraventa todas las cosas y derechos que reúnan los siguientes requisitos:

-Debe existir en la naturaleza. También pueden ser objeto del contrato las cosas futuras o las compras de esperanza.

-Debe estar determinado, es decir, individualizado puntualizando ciertos aspectos respecto a la cosa.

-Debe ser determinable en especie, es decir, datos de género, calidad, cantidad, peso o medida.

En el código civil se encuentra una definición sobre el contrato de la compraventa, el cual establece lo siguiente:

*Art. 1597.- La compraventa 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 ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.*

### **Obligaciones del vendedor**

1. Entrega de la cosa vendida: lo que se vende debe ser entregado en la forma en que se describe en el contrato de compraventa, cuando se llegó al acuerdo. Mientras, se debe conservar con diligencia y sin alterarla. El vendedor debe responder a la pérdida o deterioro de la cosa cuando obre con negligencia o dolo.
2. Saneamiento de la cosa: no tiene gravámenes ocultos esa cosa al momento de entregarla, ni debe estar bajo una hipoteca o con deudas pendientes.

## Obligaciones del comprador

1. Pago del precio: en el tiempo y lugar fijados en el contrato, se entrega la cosa vendida.
2. Abono de gastos: el comprador debe abonar los gastos necesarios y útiles en la cosa, desde que se hace el contrato hasta su consumación. Entre ellos, los gastos para trasladar la cosa, la redacción de la escritura y otra papelería posteriores al pacto, gastos de registro de la propiedad y de impuestos reales.
3. Pago de intereses: en el caso de que se produjeran intereses debe abonarlos, si así se hubiera convenido. Si la cosa vendida produjera rentas antes de entregarla o si el comprador se constituye en mora.

## Características

- **Es Principal**, la compraventa es un contrato principal, porque no depende de la existencia de otro acuerdo, ya que su finalidad es crear derechos y obligaciones.
- **Es Conmutativo**, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al realizar el contrato.
- **Consensual**. Se produce entre los contratantes de conformidad entre ellos, existe un acuerdo mutuo. Se permite la libertad de forma en ese contrato.
- **Bilateral**. Ambos contratantes tienen obligaciones recíprocas.

- **Oneroso.** El contrato supone la equivalencia de prestaciones entre el comprador y el vendedor. No es gratuito, sino que se paga un precio por su redacción y tramitación.
- **Traslativo del dominio.** Este contrato sirve para transferir el dominio de la propiedad de una cosa mueble o inmueble, siendo necesario para la entrega de la cosa.
- **Objeto.** El objeto del contrato puede ser un bien mueble o inmueble.

Para que **un contrato de compraventa sea válido**, debe cumplir con ciertos requisitos esenciales:

- **Consentimiento:** Las partes deben manifestar su voluntad de contratar y de aceptar las condiciones del contrato, sin que haya error, dolo, violencia o intimidación
- **Objeto:** El contrato debe tener un objeto cierto, lícito, posible y determinado, que puede ser un bien mueble o inmueble, presente o futuro, o un derecho real o personal
- **Precio:** El documento debe fijar un precio cierto, que debe ser justo y equitativo para ambas partes
- **Forma:** El contrato puede ser verbal o escrito, salvo que la ley exija una forma especial para su validez, como ocurre con la compraventa de bienes inmuebles, que debe constar en escritura pública.

Con base a las definiciones precedentes este contrato puede identificarse como bilateral, porque implica en que cada una de las partes adquiera tanto derechos como obligaciones. Es decir, el contrato de compraventa es un contrato bilateral porque ambas partes se obligan mutuamente, se ha individualizado cada parte en la forma que conllevan sus obligaciones.

1. El vendedor se compromete a entregar una cosa (bien, producto, propiedad, etc.)
2. El comprador se obliga a pagar un precio cierto en dinero por esa cosa.

Relación recíproca de obligaciones:

- La obligación del vendedor (entregar la cosa) existe porque el comprador se ha comprometido a pagar un precio.
- La obligación del comprador (pagar el precio) existe porque el vendedor ha prometido entregar la cosa.

En este contrato se establecen obligaciones y derechos para ambas partes.

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento o generalmente conocido como contrato de alquiler es aquel mediante el cual dos partes, ``arrendador y arrendatario'', se obligan recíprocamente, por un tiempo determinado a ceder el uso y disfrute de un bien de su propiedad a cambio de un pago.

En este tipo de contrato se encuentran dos partes que son:

1. Arrendador:

es el propietario del inmueble, que por medio del contrato de arrendamiento cede el uso y disfrute de su propiedad al arrendatario.

2. Arrendatario:

es la persona que adquiere el derecho a usar el inmueble propiedad del arrendador a cambio de un pago establecido en el contrato de arrendamiento.

### **Características**

- Contrato principal, es principal porque no depende de la existencia de otro acuerdo, ya que su finalidad es crear derechos y obligaciones
- Bilateral: se firma entre las dos partes, un arrendador y un arrendatario.
- Oneroso: ambos tienen un beneficio, uno percibe un pago mensual y el otro accede al derecho de uso de la vivienda o local.
- Derechos y obligaciones: en el contrato de arrendamiento se fijan todos los derechos y obligaciones de cada una de las partes para regular la relación.
- Establece el plazo de vigencia.
- Expresa de forma clara el estado en que se encuentra el bien objeto del contrato.

## **DATOS QUE CONTIENE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

1. Datos personales del arrendador, arrendatario y sus representantes legales.
2. Información detallada del bien que se arrenda como datos catastrales, mobiliario que posee, dimensiones.
3. Estado del bien inmueble detallado.
4. Plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.
5. Obligaciones de cada una de las partes que intervienen en la relación contractual.
6. La renta que corresponde. Importe y forma de pago.
7. El uso que se hará del inmueble.
8. Causas que motivarían la rescisión.
9. Formas de renovación del contrato.
10. Otras cláusulas que acuerden las partes cuando firmen el contrato.
11. Fecha, lugar y firma de los involucrados.

Posteriormente de analizar aspectos relevantes del contrato de arrendamiento se emplea esa reciprocidad de derechos y obligaciones entre las partes, siendo una de las características que se destaca por ser un contrato bilateral en el que cada parte depende del cumplimiento de la otra, y ambas tienen responsabilidades claramente definidas en el contrato. Los acuerdos bilaterales desempeñan un papel crucial en el ámbito jurídico por lo que se dio la necesidad de tomar en cuenta algunos puntos importantes.

**1. Claridad y certeza:**

Las promesas y obligaciones mutuas descritas en el contrato bilateral ayudan a evitar malentendidos y proporcionan un esquema claro de las responsabilidades de cada parte.

**2. Flexibilidad:**

Los contratos bilaterales permiten a las partes negociar y modificar en los términos antes de su aceptación. Corresponde en esta flexibilidad permitir a las partes adaptar el contrato a sus necesidades y requisitos mutuos.

**3. Protección legal:**

Si una de las partes de un contrato bilateral no cumple con sus promesas, la otra parte puede buscar recursos legales, como el cumplimiento específico, para hacer cumplir el contrato y proteger sus intereses comerciales.

**4. Confianza sostenida:**

Los contratos bilaterales fomentan la confianza entre las partes. Cuando las partes hacen promesas y colaboran para cumplirlas, se genera un sentimiento de fiabilidad. Esta confianza mutua puede fomentar relaciones comerciales futuras y continuas.

## MARCO LEGAL

Este apartado expone la normativa jurídica sobre los contratos bilaterales según sean las obligaciones entre las partes, considerando las diversas disposiciones legales contenidas como en el código civil, así como otras normativas que pueden emplearse de forma complementaria proporcionando la base normativa la cual es indispensable para comprender el funcionamiento legal y su importancia en la seguridad jurídica, siendo los contratos un instrumento fundamental para la organización de las relaciones jurídicas entre las personas con el fin de cumplir con las obligaciones contraídas.

En primer lugar, se toma como punto de partida la Constitución, aunque no establece una definición explícita como tal de los contratos y según sus tipos de obligaciones, pero sí reconoce principios como la libertad de contratación y la protección de los derechos de las partes contratantes, a partir del artículo 23 el cual establece:

*“se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes. Ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles o comerciales por transacción o arbitramento. En cuanto a las que no tengan esa libre administración, la ley determinará los casos en que puedan hacerlo y los requisitos exigibles”.*

Este artículo se encuentra estrechamente relacionado con los artículos 8 y 10 de la Constitución.

*Artículo 8.-Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni a privarse de lo que ella no prohíbe.*

*Artículo 10.-La ley no puede autorizar ningún acto o contrato que implique la pérdida o el irreparable sacrificio de la libertad o dignidad de la persona. Tampoco puede autorizar convenios en que se pacte proscripción o destierro.*

En estos artículos se enmarcan principios fundamentales como la libertad individual y el principio de legalidad respetando los límites que impone el ordenamiento jurídico en la celebración de contratos así como la manifestación de la voluntad en que se debe respetar, para resguardar los derechos fundamentales de las personas esto con el fin de garantizar que la libertad contractual no se ejerza de forma arbitraria sino conforme a las leyes. Esta libertad de contratación permite a las personas decidir libremente con quien contratar, dando lugar a que se pueda hacer entre las partes establecer los términos del contrato, ya que la contratación debe ser el resultado de una decisión personal de los contratantes, por lo que es el decidir con quién contratar y determinar el contenido del contrato. En el código civil en el apartado del libro cuarto referente sobre las obligaciones en general y de los contratos se puede encontrar en su artículo 1309 el cual establece una definición de lo que es un contrato.

*“El contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”.*

A partir de esta definición es importante referirnos cuando se considera al término de convención resaltando la diferencia que puede existir entre convención y contrato ya que son dos nociones esenciales en el derecho civil, en primer lugar la convención se entiende generalmente como un acuerdo entre dos o más partes para crear, modificar, transferir o extinguir uno o más derechos y obligaciones, por otro lado, el contrato es un tipo específico de convención que crea derechos y obligaciones entre las partes.

Por lo tanto, entre convención y contrato existe una relación de género-especie donde uno es el género y el otro la especie. Es decir, el contrato es considerado una convención como se ha mencionado con anterioridad porque nace de un acuerdo de voluntades entre dos o más personas siendo la convención en su sentido más amplio el género y el contrato es una especie de convención que se enfoca específicamente en la creación de obligaciones que quiere decir que todo contrato es una convención, pero no toda convención es un contrato.

En otras palabras, la convención es lo substantivo de un contrato, es decir, es el acuerdo entre dos o más partes y un contrato es el que produce obligaciones de dar, hacer o no hacer. Esta diferenciación es relevante ya que existen convenciones que pueden extinguir o modificar obligaciones preexistentes sin ser consideradas contrato.

Una vez establecida la diferenciación en un sentido más estricto entre contrato y convención es que referido al momento de celebrar un contrato conlleva ciertos requisitos legales para que este surtir sus efectos de los cuales pueden emplearse entre ellos para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que cumpla requisitos establecido en el artículo 1316 del Código Civil

1º Que sea legalmente capaz;

2º Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;

3º Que recaiga sobre un objeto lícito;

4º Que tenga una causa lícita.

Independientemente estos contratos deben contar con ciertos criterios sean unilaterales o bilaterales siempre deben poseer los requisitos y características que son indispensables para su validez entre ellos están:

**Atendiendo a la existencia del contrato pueden ser:**

- Principal
- Accesorio

*C.CIVIL Art. 1313.- El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.*

1) **Contrato Principal**, es aquel que tiene existencia por sí mismo, es decir, no depende de otro contrato para producir efectos jurídicos.

- Es un acuerdo independiente y autónomo.
- Existe por sí mismo y no depende de ningún otro contrato.
- Tiene sus propias condiciones, derechos y obligaciones.
- Puede ser ejecutado y cumplido de manera independiente.

2) **Contrato Accesorio**, es aquel que depende de la existencia de un contrato principal para tener validez y sentido jurídico. Su función es complementar, asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en ese contrato principal.

- Depende de un contrato principal.
- Su existencia está condicionada a la existencia y validez del contrato principal.
- Su finalidad es complementar o modificar el contrato principal.
- No puede existir sin el contrato principal.

Ahora bien, una vez establecido los requisitos correspondientes para que una persona pueda obligarse, estando las partes en que hayan acordado se encuentra los diversos tipos o forma de clasificar los contratos según las obligaciones acordadas por las partes que es a partir del artículo 1310 del código civil que menciona lo siguiente:

*“El contrato es unilateral es que una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”.*

A partir de este capítulo se comienza a regular sobre los contratos bilaterales siendo el tema de estudio, pero no dejando sin mencionar lo esencial de un contrato para entender el punto de los contratos bilaterales dando una definición el cual implica que las partes intercambian promesas y se comprometen a realizar acciones o a proporcionarse mutuamente algo de valor.

En este caso, las partes están obligadas a cumplir sus promesas, y el contrato se formaliza en el momento en que ambas partes las hacen, estableciendo obligaciones mutuas.

Como se mencionó previamente en que ambas partes se obligan mutuamente, la existencia de una obligación en una de las partes depende de la existencia de la obligación de la otra, es decir, las obligaciones son interdependientes como es el caso de un contrato de compraventa que se regula en el artículo 1597 y menciona lo siguiente:

#### Contrato de compraventa

*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``.*

Generalmente el comprador se obliga a pagar el precio y el vendedor se obliga a entregar el bien ya que en el momento en que por una se determine el incumplimiento de estas obligaciones puede justificar el incumplimiento de la otra. Si bien, es cierto se ha mencionado sobre el caso de incumplimiento de una de las partes el artículo 1360 del código civil establece que va implícita una condición resolutoria en que la parte puede exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo con derecho a indemnización por los perjuicios ocasionados, siendo el fin de que nadie está obligado a cumplir si la otra parte no cumple lo pactado.

#### Contrato de arrendamiento

Artículo. 1703. C. Civil

*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.*

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, partiendo de la base legal en el artículo precedente en el cual se establece que genera obligaciones recíprocas entre las partes en el cual una de ellas accede al uso de un bien y la otra paga por ello un precio, esta reciprocidad lo convierte en un contrato perfectamente equilibrado en cuanto a derechos y deberes. Ahora bien, con base a las disposiciones están las obligaciones correspondientes entre el arrendador y arrendatario.

El arrendador es obligado:

1º A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2º A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;

3º A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado, consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario salvo que el daño sea causado por defectos ocultos o falta de mantenimiento previo por parte del arrendador. Dentro de este contexto, se quiere decir que el arrendador se encarga de reparaciones estructurales o daños no atribuibles al uso ordinario. Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Estas estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas

Art. 1726.- C. Civil

*El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.*

- El arrendatario emplea en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, significa que el arrendatario debe cuidar el bien arrendado como si fuera suyo actuando con responsabilidad y diligencia para evitar daños indebidos y asegurar que el bien se mantenga en buen estado durante el tiempo que se haya establecido en el contrato.

Faltando a esta obligación, si el arrendatario no cuida adecuadamente el bien y se produce un daño, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

-El arrendatario está obligado a las reparaciones locativas. Este tipo de reparaciones locativas se entienden las que según son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

-El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes. En otras palabras, si cualquiera de esas personas causa un daño en la propiedad arrendada o incumple alguna obligación del contrato, el responsable legal ante el arrendador (propietario) seguirá siendo el arrendatario.

-El arrendatario está obligado al pago del precio o renta.

-El arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberán restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario. En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas en la cosa arrendada durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

### **contrato de mandato**

El contrato de mandato es un acuerdo en el que una persona, llamada mandante, encarga a otra persona, llamada mandatario, la realización de determinadas acciones o gestiones en su nombre y representación. En este contrato, el mandante otorga al mandatario una serie de facultades para actuar en su nombre, pero sin transferir la titularidad de los derechos o bienes que se encuentran bajo su control. Uno de los aspectos más relevantes del contrato de mandato es la relación de representación que se establece entre el mandante y el mandatario. En este sentido, el mandatario actúa en nombre y representación del mandante, y por lo tanto, sus actuaciones vinculan al mandante frente a terceros.

Por este motivo, es importante que el mandatario actúe con diligencia y lealtad, y que no exceda los límites de las facultades que le han sido otorgadas por el mandante.

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

*Art. 1876.- La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta, apoderado, procurador, y en general, mandatario.*

### **Características**

- Capacidad: ambas partes deben tener capacidad legal para celebrar contratos
- Consensual: Se requiere el consentimiento de ambas partes para su existencia: una para otorgarlo y la otra para aceptarlo. Esto se establece en el artículo 1884 del Código Civil

*Art. 1884.- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.*

- Gratuidad o retribución: el mandato puede ser gratuito o retribuido, dependiendo de lo acordado entre las partes
- Objeto: el objeto del contrato debe ser lícito y determinado, es decir, el mandatario debe tener un encargo específico por parte del mandante
- Representación: el mandatario actúa en nombre y representación del mandante
- Bilateral o unilateral: Es bilateral cuando es remunerado, ya que ambas partes tienen obligaciones (mandante y mandatario). En cambio, es unilateral cuando es gratuito, pues solo el mandatario está obligado a cumplir con la gestión. Esto se deriva del artículo 1877 del Código Civil.

Para hacer un contrato de mandato, se deben seguir los siguientes pasos:

- Definir los términos del mandato: Antes de redactar el contrato, es importante definir qué acciones o gestiones se encomendarán al mandatario, por cuánto tiempo y bajo qué condiciones. También se debe determinar si el mandato es con o sin representación.
- Identificar a las partes involucradas: Es necesario identificar al mandante y al mandatario, incluyendo su nombre completo, domicilio, documento de identidad y cualquier otra información relevante.
- Redactar el contrato: El contrato debe incluir los términos acordados entre el mandante y el mandatario, como el objeto del mandato, el plazo de duración, la retribución, las facultades y responsabilidades del mandatario, las obligaciones del mandante, entre otros. También es importante incluir las consecuencias en caso de incumplimiento de alguna de las partes.
- Firma del contrato: Una vez redactado el contrato, debe ser firmado por ambas partes. Se recomienda que cada parte tenga una copia del contrato firmado para evitar posibles malentendidos o conflictos.

Dentro del tema de los contratos bilaterales se puede identificar al contrato de mandato, aunque si bien existe un factor al que a este se puede considerar en un principio unilateral y por algunas razones en bilateral, previamente en sus características se ha mencionado sobre el motivo cuando así se entiende, el cual cae en la figura como doctrinariamente conocemos en un contrato bilateral imperfecto o sinalagmático. Es otro de los ejemplos que se conlleva ya que el contrato de mandato puede ser considerado unilateral o bilateral, dependiendo de las obligaciones que asumen las partes al momento de celebrarlo.

Esta dualidad es posible porque la naturaleza del contrato no es firme, sino que puede variar según las condiciones pactadas entre el mandante (quien encarga la gestión) y el mandatario (quien la ejecuta).

El contrato de mandato es unilateral cuando sólo una de las partes (el mandatario) queda obligada, mientras que la otra (el mandante) no contrae ninguna obligación contractual directa. Esto ocurre principalmente cuando el mandato es gratuito, es decir, el mandatario se compromete a realizar la gestión encomendada sin recibir remuneración. En este caso, solo el mandatario tiene obligaciones: ejecutar el encargo con diligencia, rendir cuentas, etc. El mandante no tiene obligación de pagar ni de hacer nada más allá del encargo.

El contrato de mandato se convierte en bilateral cuando ambas partes asumen obligaciones recíprocas que es cuando el mandatario recibe una remuneración, o cuando el mandante debe reembolsar gastos, pagar honorarios, o asumir otras responsabilidades y por otro lado el mandatario debe cumplir con la gestión, y el mandante debe cumplir con las obligaciones derivadas del contrato (pagar, proveer medios, indemnizar, etc.).

Artículo 1360 C. Civil

*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios en uno u otro caso.*

En relación con el artículo precedente si una de las partes no cumple, la otra puede pedir la resolución del contrato exigir el cumplimiento, con indemnización por los perjuicios ocasionados, centrandó la idea en sí fuera en un contrato de compraventa;

en caso que el vendedor no entrega la cosa vendida, el comprador puede exigir el cumplimiento (entregue el bien) o resolver el contrato (dar por terminado) y asimismo como se ha mencionado exigir por los daños y perjuicios si le ha causado pérdida. De igual forma, si el comprador no paga, el vendedor puede negarse a entregar, exigir el pago o resolver el contrato.

Por otro lado, esta forma de obligarse, parte mucho cuando se realiza una distinción entre los unilaterales ya que para estos radica en la existencia o no de obligaciones recíprocas entre las partes, aunque si bien también existe la figura de los contratos bilaterales imperfectos los cuales nacen como unilaterales pero que pueden generar obligaciones para ambas partes por alguna razón especial.

Por lo tanto, este tipo de contratos pone en evidencia en cómo se da un cambio en la configuración de las obligaciones entre las partes, algunos de los contratos ya que las obligaciones en un principio se presentan en una sola parte y luego puede generar en el transcurso del tiempo obligaciones para la otra parte.

Aunque el código civil no usa literalmente el término de bilateral imperfecto o la figura de sinalagmático, el ordenamiento jurídico salvadoreño reconoce en cierta forma en como los contratos unilaterales se puede llegar a emplear como bilateral imperfecto, en la posibilidad que originalmente sea unilateral posteriormente adquieran obligaciones recíprocas, por lo que es necesario tomar en cuenta que al momento que se convierte en bilateral imperfecto se aplican los efectos a los mismos de los contratos bilaterales.

## RESULTADOS

Con base al tema de los contratos bilaterales y su clasificación se ha logrado comprender los diversos aspectos relevantes de los contratos siendo una de las fuentes principales de las obligaciones que conlleva mucha relevancia, es por esta razón que debemos tomar en cuenta tanto en lo teórico incluyendo su naturaleza jurídica y efectos que producen como en la práctica, ya que no solo representa un acuerdo entre las partes sino una figura esencial que origina, modifica y extingue obligaciones. El desarrollo de este trabajo permite tener un resultado positivo el conocer, analizar, y comprender que en el momento aunque ciertos aspectos del contrato pueden parecer en un principio algo insignificante o meramente formales, en la práctica tienen un impacto determinante en la validez y eficacia de los actos jurídicos ya que se han mencionado la naturaleza jurídica, concepciones, diferencias, clasificación, elementos que sustentan la validez y demás aspectos como los ejemplos más comunes que se dan en la vida cotidiana que realizan las personas que en parte no solo enriquecen en el conocimiento académico, sino que también ofrece herramientas útiles en el mejoramiento de la aplicación de las respectivas leyes para situaciones concretas.

Por todo lo anterior, en otras palabras a lo largo del estudio se logró un análisis más profundo del tema que abarca diversos factores sobre los contratos, lo cual permitió comprender no sólo su definición, estructura y funcionamiento, sino que también la relevancia entre la diferencia de un contrato unilateral y bilateral, juntamente con sus elementos esenciales que forman parte como el consentimiento entre las partes, la capacidad legal, el objeto lícito y la causa lícita y sus respectivas clasificaciones que deben estar presentes para que en el momento de realizar actos jurídicos sea considerado válido, que además enfatiza en cómo el comprender estos puntos resulta fundamental para actuar de forma responsable bajo los efectos legales evitando situaciones que puedan derivarse en nulidades o conflictos jurídicos.

## CONCLUSIÓN

El contrato, generalmente se ha considerado una figura jurídica fundamental dentro del derecho civil como una de las fuentes de las obligaciones más relevantes, que, desde una perspectiva doctrinaria y normativa, específicamente bajo el marco establecido por el código civil el contrato se concibe como una convención en la cual una o más personas se obligan respecto de otras ya sea de forma unilateral o recíprocamente en las que se pueden realizar determinadas prestaciones que pueden ser en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

La esencia de este término radica en su capacidad para generar efectos jurídicos válidos, para que su cumplimiento sea exigido a través de los medios previstos en la ley, pero se debe tener en cuenta para que este sea válido jurídicamente y produzcan los efectos correspondientes, deberá cumplir con elementos esenciales como el consentimiento, el objeto lícito y la causa lícita. Estos elementos estructurales constituyen los pilares sobre los cuales se edifica la validez del contrato ya que su ausencia o vicio puede dar la nulidad del mismo. Con el previo análisis detallado del tema relativo a los contratos bilaterales desde una perspectiva general como particular, se evidencia la clasificación de los contratos el cual reviste una importancia fundamental atendiendo al criterio de la generación de obligaciones entre las partes que pueden ser unilaterales y bilaterales. No obstante, esta clasificación atendiendo al criterio de las obligaciones entre las partes, puede existir esa bilateralidad en donde asumen esa reciprocidad con diversos enfoques que se deben adoptar en la relación entre las partes, esto al momento que se realiza un contrato bilateral. Aunque si bien, en toda regla general se admiten excepciones siendo una de ellas como se conoce doctrinariamente como los contratos bilaterales imperfectos o contratos sinalagmáticos.

A lo largo del tema, se ha considerado como punto clave partir siempre de esta diferenciación entre contratos unilaterales y bilaterales, para una mayor comprensión incluyendo su evolución histórica, sus características y la forma de obligarse. De esta manera, es como resalta su importancia sobre el tema ya que permite a las partes involucradas establecer las relaciones de las formas más claras y justas para evitar cualquier conflicto porque de igual manera al momento de realizar un contrato esto es mucho más que un acuerdo entre personas, sino que también es una institución jurídica compleja que sirve como una base fundamental en las relaciones privadas, económicas y sociales.

Por lo tanto, es así la forma de concluir sobre este trabajo que posiblemente en un comienzo no puede considerarse tan complejo pero en sí, su esencia conlleva mucho interés el conocer cada punto de vista y aspectos que lo complementan partiendo de su importancia tanto en teoría como en la práctica, así como los principios que lo fundamentan como el de reciprocidad que el término no siempre significa a una igualdad como tal, sino a una equivalencia jurídica que permite preservar la equidad dentro del acuerdo, por lo que al tratarse de compromisos mutuos, muchas veces el cumplimiento de una obligación depende del cumplimiento de la otra parte, dando como resultado a las excepciones de contrato no cumplido que permite a una de las partes rehusarse a cumplir mientras la otra no haya cumplido su parte, esto como otros datos interesantes resulta importante conocer y entender más sobre los aspectos relevantes de los contratos bilaterales.

## RECOMENDACIONES

En primer lugar, se debe tener en cuenta que, al momento de celebrar un contrato, el conocer requisitos de forma y fondo, aseguran el cumplimiento, la buena fe entre las partes involucradas, y refuerzan el principio de legalidad consagrado en la Constitución. Asimismo, comprender sus elementos, clasificaciones y efectos no solo es crucial para los operadores jurídicos, sino también para cualquier persona que desee actuar dentro del marco de la ley, ya que el contrato es, sin lugar a dudas, una de las fuentes más importantes de las obligaciones en la vida jurídica.

Como segundo lugar, es fundamental que, antes de celebrar un contrato en el cual las partes tengan obligaciones recíprocas e independiente del criterio bilateral o unilateral estos puedan realizar un estudio previo detallado sobre el acuerdo, analizando sus derechos, obligaciones y consecuencias jurídicas, ya que específicamente en este tipo de contrato bilateral implica obligaciones recíprocas, razón por lo que es preciso el conocimiento claro de los compromisos asumidos por cada una de las partes para evitar desequilibrios contractuales e incumplimientos, porque al tener un conocimiento previo fortalece la voluntad contractual, implicando que las condiciones establecidas sean claras, estables y aplicadas de manera coherente, así las partes conozcan sus derechos y obligaciones como sus efectos jurídicos. Por último, es indispensable considerar que las personas que intervienen en relaciones contractuales, incluso aquellas que se originan mediante una manifestación unilateral de voluntad, mantengan una actitud de análisis constante y de cumplimiento conforme a los diversos principios. Dado que el vínculo puede evolucionar hacia una relación sinalagmática con obligaciones recíprocas, por ello es esencial que las partes actúen con transparencia, cooperación y responsabilidad jurídica en cada etapa del contrato. De esta forma, se garantiza la estabilidad del acuerdo, se previenen conflictos y se refuerza la seguridad jurídica en el cumplimiento del contrato.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

- ✓ Rodríguez, Arturo Alessandri y Somarriva Undurraga, Manuel. Curso de Derecho Civil, 1939.
- ✓ Albaladejo, Manuel. Derecho Civil II: Contratos, concepto, clasificación, elementos, Ed. Edisofer, Madrid, 2005.
- ✓ Francisca Hilbea Zelaya Lazo, "La autonomía de la voluntad como parte del derecho privado constitucionalizado" (El Salvador)
- ✓ Diccionario panhispánico del español jurídico ``significado de contrato sinalagmático``
- ✓ Diccionario panhispánico del español jurídico ``Definición sobre el contrato bilateral``
- ✓ Revista de Derecho iuris dicto el concepto de causa en el contrato del código civil de Bello, del Ecuador.
- ✓ -Sanromán Aranda, Roberto. La teoría general del contrato y la autonomía de la voluntad.

## LEGISLACIÓN

- ✓ Constitución de la República de El Salvador de 1983. El Salvador 2001 Decreto Legislativo No. 38 Publicado en el Diario Oficial No. 234 Tomo N° 281, del 16 de diciembre de 1983.
  
- ✓ Código Civil. Decreto Ejecutivo No. 23 Publicado en el Diario Oficial el 14 de abril de 1860.
  
- ✓ Jurisprudencia salvadoreña sobre los alcances del Principio llamado de la Autonomía de la Voluntad
  
- ✓ Jurisprudencia Salvadoreña, de la Cámara tercera de lo civil de la primera sección de centro san salvador, referente al recurso de apelación sobre contrato de mutuo que por definición es unilateral, por cuanto se generan obligaciones para el mutuario, para determinar si hay obligaciones recíprocas entre las partes.

## TESIS

- ✓ Gastaldi, José Maria; Contratos Unilaterales y Bilaterales, facultad de derecho UBA
  
- ✓ Orrego Acuña, Juan Andres; Teoría del Acto Jurídico
  
- ✓ Qué se entiende por Error Vicio Del Consentimiento, la jurisprudencia más actual. Derecho Civil, Madrid en junio 2020

- ✓ Castañeda, Jorge Eugenio; El contrato Bilateral
  
- ✓ Universidad de El Salvador con el título del informe sobre las obligaciones civiles.

### SITIOS VIRTUALES

- ✓ [www.conceptosjuridicos.com](http://www.conceptosjuridicos.com) ``Definición de contratos y la importancia de la contratación en la historia``
  
- ✓ [www.conceptosjuridicos.com](http://www.conceptosjuridicos.com) ``Concepto, elementos, características del contrato de compraventa``
  
- ✓ [www.scielochile.com](http://www.scielochile.com) la revista chilena de derecho privado ``sobre los vicios del consentimiento``
  
- ✓ [www.adobe.com](http://www.adobe.com) ``Definición de los contratos unilaterales y bilaterales con sus tres puntos claves``
  
- ✓ [www.recursolegal.com](http://www.recursolegal.com) ``Elementos del contrato``
  
- ✓ [www.poderjudicialmichuacan.com](http://www.poderjudicialmichuacan.com) ``De las obligaciones``.
  
- ✓ <https://enty.io/blog/>. contratos unilaterales y bilaterales: concepto, elementos y diferencias.

**ANEXOS****N. °21184306****M. DE H.**

1 NÚMERO CUATRO. – LIBRO UNO. – CONTRATO DE COMODATO. – En el distrito San  
2 Miguel y municipio de San Miguel Centro, a las ocho horas del día seis de agosto del año  
3 dos mil veinticinco. Ante Mí, mi BRYAN ALEXANDER GOMEZ ROMERO, Notario, del  
4 domicilio de este distrito, comparece las señora VALERIA NICOLLE GÓMEZ CASTILLO,  
5 de veinte años de edad, Estudiante, del distrito San Miguel y municipio de San Miguel  
6 Centro, persona de mi conocimiento y además identifico por medio de su Documento Único  
7 de Identidad Numero: Cero siete uno dos cuatro cinco seis nueve guion cuatro; portadora  
8 de su Tarjeta de Identificación Tributaria Numero: Siete mil doscientos dieciocho-ciento  
9 veinticinco mil cuatrocientos noventa y uno-trescientos treinta y siete-ocho; quien actúa en  
10 su calidad de Tesorera de LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MIGUEL, MUNICIPIO DE  
11 SAN MIGUEL CENTRO, y que más adelante se denominará “LA NUEVA  
12 MUNICIPALIDAD”, con Tarjeta de Identificación Tributaria Numero: Nueve mil quinientos  
13 setenta y tres-ochocientos mil diecinueve-cuatrocientos ochenta y seis-cero; persona que  
14 DOY FÉ de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: I ) Credencial extendida por  
15 el Tribunal Supremo Electoral de fecha once de abril del año dos mil veintitrés, en el cual  
16 consta que resultó electo Tesorera Municipal del Distrito de San Miguel, la señora en  
17 mención, para el periodo constitucional que se inicia el día uno de mayo del año dos mil  
18 veintitrés, finalizando el treinta de abril del año dos veintiséis; II) Certificación de Actas y  
19 Acuerdos Municipales que la Alcaldía Municipal del Distrito de San Miguel, en este  
20 departamento , llevó durante el año dos mil veinte, en el cual acordaron dar en comodato  
21 un terreno de Propiedad Municipal, ubicado en Cantón Zamorán, Jurisdicción del distrito de  
22 San Miguel y municipio de San Miguel Centro a varias familias que lo habitan. Así también  
23 acordaron facultar a la Síndico Municipal, para que realice los trámites legales  
24 correspondientes y firmar los instrumentos que contenga el comodato, y en tal carácter ME:



DICE: Que según inscripción en el Centro Nacional de Registros de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, Folio Real Computarizado, matrícula número

NUEVE TRES CUATRO OCHO UNO NUEVE TRES DOS-CERO CERO CERO CERO

CERO, Asiento CUATRO, de propiedad del Departamento de San Miguel, la Municipalidad

del Distrito de San Miguel Centro, es dueña y actual poseedora de una porción de terreno

de naturaleza rústica, ubicada al sur del Cantón el Zamorán, jurisdicción del Distrito de San

Miguel, Municipio de San Miguel Centro, de la capacidad superficial de DIEZ MIL

CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS,

o sean UNO PUNTO CERO CERO MANZANAS más CUATRO MIL NOVECIENTOS

NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SIETE VARAS CUADRADAS, cuya descripción

técnica inicia en el mojón uno y siguiendo un sentido horario dice: COSTADO ORIENTE:

consta de veintidós tramos rectos descritos de la manera siguiente: Primer tramo:

comprende del mojón uno al mojón dos, con una distancia de siete metros noventa y tres

centímetros y rumbo al Sur cuarenta y siete grados diez minutos cincuenta y cinco segundos

Oeste; Decimoséptimo tramo: comprende del mojón diecisiete al mojón dieciocho, con una

distancia de diecisiete metros cincuenta y un centímetros y rumbo Sur cero cuatro grados

dieciséis minutos cincuenta y ocho segundos Oeste; Decimoctavo tramo: comprende del

mojón dieciocho al mojón diecinueve, con una distancia de treinta y ocho metros ochenta y

dos centímetros y rumbo Sur cero cinco grados veintiocho minutos cuarenta y seis

segundos Este; Decimonoveno tramo: comprende del mojón diecinueve al mojón veinte,

con una distancia de cinco metros cuarenta y dos centímetros y rumbo sur veinticinco

grados cuarenta y cuatro minutos veintiún segundos Oeste; Vigésimo tramo: comprende

del mojón veinte al mojón veintiuno, con una distancia de seis metros cincuenta y nueve

centímetros y rumbo Sur veinticuatro grados doce minutos cero un segundos Oeste;



Vigésimo primer tramo: comprende del mojón veintiuno al mojón veintidós, con una

1 distancia de ocho metros dieciocho centímetros y rumbo Sur treinta y cuatro grados cero

2 dos minutos once segundos Oeste; Vigésimo segundo tramo: comprende del mojón

3 veintidós al mojón veintitrés, con un distancia de seis metros cincuenta y siete centímetros

4 y rumbo Sur veintidós grados cuarenta y cinco minutos veinte segundos Oeste; colindando

5 estos tramos con inmueble de la propiedad de la comunidad Segundo Montes, con cerca

6 de alambre de púas de por medio; COSTADO SUR: Consta de cuatro tramos rectos

7 descritos de la manera siguiente: Primer tramo: comprende del mojón veintitrés al mojón

8 veinticuatro, con una distancia de nueve metros sesenta centímetros y rumbo Sur ochenta

9 y cuatro grados cincuenta y nueve minutos once segundos Oeste; Segundo tramo:

10 comprende del mojón veinticuatro al mojón veinticinco, con una distancia de ocho metros

11 cero ocho centímetros y rumbo Sur setenta y un grados treinta y dos minutos cincuenta y

12 seis segundos Oeste; Tercer tramo: comprende del mojón veinticinco al mojón veintiséis,

13 con una distancia de diez metros sesenta centímetros y rumbo Sur setenta y nueve grados

14 doce minutos diez segundos Oeste; Cuarto tramo: comprende del mojón veintiséis al mojón

15 veintisiete, con una distancia de siete metros cincuenta y cinco centímetros y rumbo sur

16 setenta y siete grados cincuenta y seis minutos dieciséis segundos Oeste; colindando en

17 estos tramos con inmueble propiedad de la Comunidad Segundo Montes, con cerca de

18 alambre de púas de por medio; COSTADO PONIENTE: consta de dos tramos rectos

19 descritos de la manera siguiente: Primer tramo: comprende del mojón veintisiete al mojón

20 veintiocho, con una distancia de ciento setenta y un metros cincuenta y cuatro centímetros

21 y rumbo Norte cero siete grados cuarenta tres minutos cuarenta y dos segundos Este;

22 Segundo tramo: comprende del mojón veintiocho al mojón veintinueve, con una distancia

23 de ciento quince metros cincuenta y cuatro centímetros y rumbo Norte cero siete grados

24



cuarenta tres minutos cuarenta y dos segundos Este; Segundo tramo: comprende del mojón

1 veintiocho al mojón veintinueve, con una distancia de ciento quince metros cincuenta y  
2 cuatro centímetros y rumbo Norte cuarenta y tres grados cincuenta y nueve minutos veintiún  
3 segundos Oeste; colindando en estos tramos con inmueble propiedad del señor José Inés  
4 Castro Guevara, con cerca de alambres de púas de por medio; COSTADO NORTE: Consta  
5 de tres tramos rectos descritos de la manera siguiente: Primer tramo: comprende del mojón  
6 veintinueve al mojón treinta, con una distancia de cero metros treinta y cinco centímetros y  
7 rumbo Norte treinta y seis grados trece minutos treinta y siete segundos Este; Segundo  
8 tramo: comprende del mojón treinta al mojón treinta y uno, con una distancia de diecinueve  
9 metros treinta y tres centímetros y rumbo Norte treinta y tres grados treinta y un minutos  
10 doce segundos Este; Tercer tramo: comprende del mojón treinta y uno al mojón uno, con  
11 una distancia de ocho metros ochenta y cuatro centímetros y rumbo Norte cincuenta y dos  
12 grados veintiún minutos veintiocho segundos Este; colindando en estos tramos con  
13 inmueble propiedad de la señora Mercedes Castro, con cerca de alambre de púas y calle  
14 nacional antigua de por medio. Que del inmueble antes descrito y por el rumbo Sur, segrega  
15 una porción de terreno de igual naturaleza y situación, de la capacidad superficial de  
16 CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS VEINTICINCO DECIMETROS  
17 CUARENTA CENTIMETROS, de las medidas y colindancias siguientes: AL PONIENTE,  
18 mide veinte metros treinta y seis centímetros, linda con José Inés Guevara; AL NORTE,  
19 mide veintiocho metros sesenta centímetros, linda con predio municipal, AL ORIENTE, mide  
20 dieciocho metros, linda con Mercedes Castro; y AL SUR, mide veintidós metros, linda con  
21 Predio Municipal. Que el inmueble últimamente descrito en este acto entrega a la señora  
22 JOSELYN ESTHER CHAVARRIA ORTÍZ, quien no firma, de cuarenta y nueve años de  
23 edad, Empleada, del domicilio de Distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro,  
24



1 para que use de él gratuitamente a título de COMODATO, bajo las condiciones siguientes:

2 a) PLAZO: El comodato entrará en vigencia a partir de este día y vencerá el día cuatro de  
3 enero del año dos mil sesenta y cuatro; es decir que su plazo es de CUARENTA AÑOS; b):

4 Que el inmueble dado en comodato será dedicado exclusivamente para vivienda, ya que la  
5 municipalidad ha considerado tal situación en vista que la señora JOSELYN ESTHER

6 CHAVARRIA ORTÍZ, carece de un inmueble donde residir; c): Que la municipalidad hará

7 los procedimientos requeridos por la ley, a fin de legalizar el traspaso de la señora

8 JOSELYN ESTHER CHAVARRIA ORTÍZ, y una vez resuelta esta situación hará la escritura

9 de compraventa a su favor; d): La señora JOSELYN ESTHER CHAVARRIA ORTÍZ, no

10 podrá en ningún momento dar en garantía, arrendamiento o enajenar el inmueble dado en

11 comodato; e): este comodato es exclusivamente en beneficio de la señora JOSELYN

12 ESTHER CHAVARRIA ORTÍZ, no siendo por su naturaleza por objeto de herencia, legado

13 u otro acto semejante; y f): La Municipalidad se reserva el derecho de derogar el acuerdo

14 de comodato con la señora JAMILITH AZUCENA MORALES, por el incumplimiento de su

15 parte de las condiciones anteriormente establecidas. Presente desde el inicio de éste acto

16 con la señora JAMILITH AZUCENA MORALES, de generales antes dichas, persona que

17 conozco y además identifico por medio de su Documento Único de Identidad Numero: Cero

18 dos millones setecientos treinta y cinco mil setecientos setenta y dos- nueve; ME DICE:

19 Que acepta el COMODATO, se da por recibido del inmueble que se le entrega, obligándose

20 a observar el mayor cuidado en su conservación y se hace responsable hasta la culpa

21 levisima y del caso fortuito. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los

22 efectos legales de la presente escritura, leída que se la hube íntegramente en un solo acto

23 sin interrupción, manifiesta que está redactada conforme a sus voluntades, ratifican su

PAPEL PARA PROTOCOLO



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

contenido y firmamos. Excepto la señora JAMILITH AZUCENA MORALES, por manifestarme no saber hacerlo dejando para constancia la impresión digital del dedo pulgar de su mano derecha, haciéndolo de su ruego el señor JOSELYN ESTHER CHAVARRIA ORTÍZ, de veintinueve años de edad, Abogado, del domicilio de esta ciudad, persona de mi conocimiento y además identifico de legal forma por medio de su Documento Único de Identidad Numero: Cero un millón seiscientos noventa y tres mil treinta y tres- seis. DOY FE.- ////////// B.E.G.O. //////////Huella digital de dedo pulgar de mano derecha/////////J.E.C.O./////////J.A.O./////////RUBRICADAS// ////////// PASO ANTE MI DEL FOLIO DOS AL SEIS DEL LIBRO UNO DE MI PROTOCOLO, QUE LLEVO EN EL CORRIENTE AÑO Y QUE VENCE EL DIA UNO DE ENERO DOS MIL VEINTISEIS, Y PARA SER ENTREGADO A LA SEÑORA JAMILITH AZUCENA MORALES, EXTIENDO, FIRMO Y SELLO EL PRESENTE TESTIMONIO.



N. °21184306

M. DE H.

NÚMERO DOS. - LIBRO UNO.- NUMERO SEIS.- LIBRO UNO.- COMPRAVENTA DE

1 INMUEBLE.- En el distrito de San Miguel, municipio de San Miguel Centro, a las ocho horas  
2 del día veinte de marzo del año dos mil veinticuatro .- Ante Mí, RUBENIA SARAI GOMEZ  
3 VASQUEZ, Notario, del domicilio de este distrito, Comparece el señor BRYAN  
4 ALEXANDER GOMEZ ROMERO, de cincuenta años de edad, ingeniero, originario y del  
5 domicilio del Distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro , persona a quien no  
6 conozco pero identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad  
7 número Cero uno cuatro tres cinco cero nueve ocho guion ocho; y ME DICE: I) Que es  
8 dueño y actual poseedor de un terreno de naturaleza rustica, ubicado en el Progreso, en el  
9 lugar denominado Cumaro, Jurisdicción del Distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel  
10 Centro, de la capacidad superficial de VEINTE MIL CINCUENTA Y CUATRO METROS  
11 OCHENTA Y DOS DECIMETROS NOVENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS, de  
12 las medidas y linderos siguientes: AL ORIENTE: ciento cincuenta y seis metros cero seis  
13 decímetros, con terreno de Jose Rodríguez; AL NORTE, ochenta y seis metros ochenta y  
14 un decímetros, con terreno de Rosa García; AL PONIENTE: doscientos cinco metros  
15 cincuenta decímetros, con terreno de Verónica Hernández; y AL SUR: ciento treinta y cinco  
16 metros cero seis decímetros, colinda con terreno de Virgilio Rodríguez. Dicho inmueble no  
17 es sirviente ni dominante, no tiene cargas ni derechos reales de ajena pertenencia, ni se  
18 encuentra en proindivisión con ninguna persona, inmueble que se encuentra debidamente  
19 inscrito a favor del vendedor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera  
20 Sección de Oriente bajo la matricula número NUEVE CERO CERO SEIS NUEVE SEIS  
21 UNO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO CERO asiento UNO. II) Que libre de todo  
22 gravamen y por el precio de CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
23 AMERICA, que declara recibir a su entera satisfacción de parte de la señora VERONICA  
24



1 SUSANA GUTIERREZ COREAS quien en este acto es representada por la señora MARIA  
2 PETRONILA ROMERO, vende a esta la nuda propiedad del inmueble antes descrito, EN  
3 CONSECUENCIA, por medio de este instrumento le hace la tradición de la Nuda Propiedad,  
4 posesión y demás derechos que sobre dicho inmueble le corresponde al compareciente, se  
5 lo entrega materialmente y se obliga al saneamiento de Ley, se hace constar que el  
6 vendedor se reserva el derecho al usufructo de carácter vitalicio. Presente desde el inicio  
7 de esta escritura la señora MARIA PETRONILA ROMERO, de treinta y un años de edad,  
8 Estudiante, del domicilio del Distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro,  
9 persona a quien no conozco pero identifico en legal forma por medio de su Documento  
10 Único de Identidad número Cero tres tres seis cuatro cinco nueve uno guion cero, quien  
11 actúa en representación de la señora VERONICA SUSANA GUTIERREZ COREAS, quien  
12 es de treinta y cuatro años de edad, estudiante, del domicilio actual de la ciudad de  
13 Baltimore, Estado de Maryland, Estados Unidos de América, con documento único de  
14 identidad número Cero cero dos uno cuatro cuatro dos ocho – dos, personería que DOY FE  
15 de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el Testimonio de escritura pública de  
16 poder general judicial y administrativo otorgado en la ciudad de Washington, distrito de  
17 Columbia, Estados Unidos de América a las diez horas y treinta minutos del día veintiocho  
18 de Julio del año dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de la Cónsul de El Salvador en  
19 ese estado, señora Margarita del Carmen S andoval, poder en el cual la señora VERONICA  
20 SUSANA GUTIERREZ COREAS, faculta a la compareciente para otorgar actos como el  
21 presente y el cual no será agregado al legajo de anexos de mi protocolo por no agotar sus  
22 funciones con este acto, y en consecuencia y en el carácter que comparece; ME DICE: Que  
23 acepta la venta y tradición de la nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio  
24 establecido a favor del señor BRYAN ALEXANDER GOMEZ ROMERO, que se le hace del



1 inmueble antes descrito; y se da por recibido del inmueble que se le vende, de su nuda  
2 propiedad, posesión y demás derechos que se le transfieren sobre el mismo.- Yo la Suscrita  
3 Notario Hago Constar: a) Que entre el vendedor y la compradora existe vínculo familiar por  
4 consanguinidad de padre e hija; b) Que se constituye USUFRUCTO VITALICIO a favor del  
5 señor BRYAN GUTIERREZ ORTIZ, sobre el inmueble descrito, de cuyos derechos y  
6 obligaciones explico el suscrito notario; c) Que les advertí los efectos legales del Artículo  
7 Treinta y Nueve de la Ley de Notariado Vigente; d) Que el inmueble que se vende no se  
8 encuentra arrendados pero al estarlos podrían producir una renta anual aproximada de  
9 Cuatrocientos dieciséis dólares con sesenta y seis centavos de dólar de los Estados Unidos  
10 de América; e) Que no agregare el recibo del pago de impuesto de Transferencia de Bienes  
11 y Raíces por no causarlo la presente escritura de compraventa. Así se expresaron los  
12 otorgantes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído íntegramente  
13 que se les fue por mi todo lo escrito en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido  
14 y firmamos.- DOY FE.-  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24



NUMERO SIETE. - LIBRO UNO. - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. - En el Distrito de

1 San Miguel, municipio de San Miguel Centro a las ocho horas del día siete de agosto del  
2 año dos mil veinticinco. Ante mí, BRYAN ALEXANDER GOMEZ ROMERO, Notario, del  
3 domicilio de este distrito, comparece: el señor JOSELYN ESTHER CHAVARRIA ORTÍZ, de  
4 cuarenta y tres años de edad, Contadora, del domicilio del Distrito de San Miguel, del  
5 Municipio de San Miguel Centro, con Documento Único de Identidad número Cero uno dos  
6 cuatro cero cinco seis uno guion seis; quien en el concurso de este documento le  
7 denominare "EL ARRENDANTE"; y el señor JONATHAN ALEXANDER GUTIÉRREZ , de  
8 cuarenta años de edad, Comerciante, del domicilio del Distrito de San Miguel, con  
9 Documento Único de Identidad Cero cero cero tres dos uno ocho siete guion cinco; que en  
10 lo sucesivo se llamara "EL ARRENDATARIO", el primero da y entrega en calidad de  
11 arrendamiento simple, al segundo una casa de habitación ubicada en colonia Ciudad  
12 Toledo, al final de la Primera Avenida Norte número seis, Polígono 41, de este Distrito, con  
13 sus servicios y que recibe a satisfacción en perfecta condiciones. I) El plazo del  
14 Arrendamiento es de UN AÑO, prorrogables, a partir del Día seis de febrero del corriente  
15 año, II) El precio del contrato es de SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS  
16 UNIDOS DE AMERICA MENSUALES, los cuales serán cancelados al Arrendador en su  
17 casa de habitación otorgando en esta misma fecha SEIS MESES de adelanto es decir,  
18 CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,  
19 III) A la falta de pago de una sola mensualidad en la forma convenida; se dará por caducado  
20 el presente contrato; IV) En caso de que el arrendatario desocupare la casa arrendada  
21 antes del plazo estipulado o por cualquier motivo, se obliga a conocer por vía de  
22 indemnización al arrendador. V) Sera por cuenta del arrendatario el pago de la luz eléctrica  
23 y agua potable, y el día de pago entregarlo. VI) El arrendatario se obliga: 1- A ocupar la  
24





N. °21184306

**M. DE H.**

1 NÚMERO UNO. - LIBRO UNO. - MANDATO. - En el distrito San Miguel y municipio de San  
2 Miguel Centro, a las trece horas del seis de agosto del dos mil veinticinco. Ante mi BRYAN  
3 ALEXANDER GOMEZ ROMERO, notario, del domicilio de este Distrito, comparece la  
4 señora VALERIA MARIA GÓMEZ CASTILLO, de treinta años de edad, Estudiante, de  
5 domicilio del Distrito de San Miguel y con residencia en colonia Ciudad Toledo, polígono 32,  
6 casa número veinte, a quien no conozco e identifiqué por medio de su documento único de  
7 identidad número cero ocho seis uno cero cinco cinco uno - dos, Y ME DICE: que confiere  
8 PODER GENERAL JUDICIAL. Amplio y suficiente en cuanto a derecho fuere necesario a  
9 favor del licenciado JONATHAN ALEXANDER GUTIÉRREZ ORTÍZ, de cuarenta años de  
10 edad, abogado de este domicilio, con Documento Único de Identidad, número cero dos  
11 cinco cero dos seis uno cero- uno, y Tarjeta de Abogado número siete mil doscientos  
12 noventa y dos, para que en nombre y representación del otorgante y de conformidad con el  
13 artículo setenta y nueve del código procesal civil y mercantil, pueda iniciar, seguir y fenecer  
14 ante cualquier oficina, persona, autoridades, tribunal o funcionario público de toda clase de  
15 juicios o diligencias ya sean estas de carácter civil, penal, mercantil, laboral, de tránsito,  
16 inquilinato, de familia o de cualquier otra índole en que el otorgante sea autor o demandado,  
17 pudiendo intervenir en todas las instancias, incidentes o recursos ordinarios o  
18 extraordinarios, inclusive el de casación, hacer uso de todas las facultades generales del  
19 mandato, intervenir como defensores o como acusadores en causas criminales por delitos  
20 y por falta, sustituir este poder totalmente o delegarlo de conformidad con el artículo setenta  
21 y dos del Código Civil y Mercantil, siempre que se trate de asuntos en los cuales puedan  
22 representar al otorgante con el presente poder, el cual como se dijo es amplio general no  
23 limitándose a consecuencias y alcance del mandato.- Así se expresó el compareciente a  
24 quien explique los efectos legales del presente instrumento y las facultades generales



## GLOSARIO

**Acreeedor:** es toda persona física o jurídica que tiene el derecho de exigir el cumplimiento de una obligación por parte de otra persona. Este derecho puede incluir la entrega de una cantidad de dinero o el suministro de bienes o servicios.

**Autonomía:** se refiere a la capacidad de una persona que puede decidir de manera propia, independiente, sin la coerción o la influencia de terceros. Este término puede emplearse como un principio en la parte jurídica siendo primordial del derecho contractual y de las relaciones entre particulares como el deseo expreso, manifiesto, sin presencia alguna de coacción u obligación, de decidir por la propia persona.

**Bilateral:** significa que es algo perteneciente a los dos lados, partes o aspectos que se consideran. En el aspecto del derecho civil está la figura del contrato unilateral el cual hace referencia que contiene acuerdos y promesas realizadas por las dos partes, mientras que, en un contrato unilateral, no hay un compromiso recíproco. En esencia, cada parte tiene una obligación con la otra, y la promesa de una parte sirve como contraprestación a la promesa de la otra.

**Consentimiento:** acción y efecto de consentir, que en relación a los actos jurídicos se refiere a la manifestación de la voluntad de las partes de forma libre y consciente de forma expresa o tácita, por la que se vincula jurídicamente, siendo un requisito para el perfeccionamiento del contrato

**Contrato:** se define como el acuerdo entre dos o más personas en el cual se pactan obligaciones y/o derechos que se comprometen a cumplir. Desde el punto de vista jurídico se entiende que es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otro u otros, o recíprocamente, en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Su característica principal es que son convenios por voluntad propia, en los cuales se generan o transfieren derechos u obligaciones, que se detallan en cláusulas, por lo que es importante que estas no contradigan la ley, para puedan surtir los efectos legales.

**Convención:** del latín conventio, derivada de convenire, convenium, es el acuerdo o entendimiento entre dos o más personas sobre una determinada situación. En términos jurídicos, una convención integra el género y el contrato la especie, por lo que la convención es un acuerdo de voluntades, cuyo efecto puede constituir, o no, en una obligación y por el lado del contrato es una especie de convención hecha con el de obligarse.

**Bienes Fungibles:** son cosas de carácter mueble y reemplazable, que se agotan con su uso y por lo tanto no puede hacerse un uso adecuado de ellos sin consumirlos. Otra forma de conceptualizar es que los bienes o cosas fungibles, son los muebles de los que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos y aquellos en reemplazo de los cuales se admite legalmente otro tanto de igual calidad.

**Deudor:** La palabra deudor deriva del latín deberé que significa deber el término acreedor proviene del anglo francés creditour y del latín prestamista. Es la persona que tiene la obligación de cumplir con una deuda. Puede tratarse de un compromiso económico, la entrega de un bien o la prestación de un servicio. En palabras simples, el deudor es quien debe algo al acreedor.

**Dolo:** El dolo es la realización de una acción que suponga un daño o perjuicio a otro, debiendo realizarse dicha acción de manera voluntaria. El dolo consiste en cometer un delito de manera deliberada, con intencionalidad y sabiendo las consecuencias que puede traer consigo dicho acto delictivo.

**Excepciones:** procede del vocablo latino exceptio por el cual se denomina al acto y el resultado de exceptuar: suprimir o eliminar algo de lo establecido por una regla general.

**Legalidad:** es la condición por la cual un acto, decisión o conducta se encuentra conforme al ordenamiento jurídico vigente en un Estado. Todo acto legal debe realizarse dentro del marco de las leyes establecidas y respetar los principios fundamentales del Derecho.

**Mutuo:** dicho de una cosa tiene su significado que recíprocamente se hace entre dos o más personas, que específicamente en derecho se refiere cuando una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras de mismo género o calidad.

**Negligencia:** en términos legales, la negligencia se refiere a la falta de diligencia razonable en una situación que puede causar daño a terceros. Esto implica el incumplimiento de un deber legal contraído con alguien, lo que resulta en daños o lesiones. Según el diccionario panhispánico del español jurídico lo define como la desatención de las propias obligaciones o descuido en el cumplimiento de las reglas y normas, sin que medie una intención dolosa, es decir una directa voluntad de omitir o retardar la acción debida, pues se trata ya sea de una situación de culposa inercia o falta de cuidado.

**Obligaciones:** es un vínculo jurídico entre dos o más personas, que desde un enfoque general se define como una exigencia o un compromiso al cual una persona está sometida por alguna causa y que la hace actuar de una manera predeterminada, ya sea en realizar una conducta o absteniéndose de ella que puede esta exigencia ser de tipo moral, jurídica o de otra naturaleza. Específicamente, en un contrato son los compromisos jurídicos que nacen entre las partes como consecuencia de un acuerdo y que pueden obligarse ya sea en dar (entregar algo), hacer (realizar una acción o servicio) o no hacer alguna cosa (abstenerse de realizar una acción). Para Eduardo B. Busso expresa que la obligación puede definirse como el vínculo que une al acreedor y al deudor de manera recíproca por lo que es así como los términos de obligaciones y contrato son vinculantes, pero totalmente diferentes porque el contrato es la fuente y la otra es el efecto.

**Reciprocidad:** es la correspondencia en el trato entre dos personas o en la interacción entre dos objetos las relaciones que cumplen con esta condición se les denomina recíprocas, por lo que esta palabra proviene del latín reciprocare. La reciprocidad en los contratos significa que ambas partes deben cumplir con sus obligaciones y responsabilidad, actuando como acreedor y deudor al mismo tiempo.

**Sinalagmático:** procede de la lengua griega y se vincula a un contrato (es un acuerdo sobre un asunto que debe ser respetado por todas las partes que realizan este acuerdo). Por lo tanto, cuando se hace referencia a un contrato sinalagmático se enfoca en un contrato bilateral, significa que hay un convenio que genera obligaciones recíprocas para aquellos que firman el acuerdo. En otras palabras, el término de sinalagmático es un contrato que se diferencia del unilateral el cual implica obligaciones para una de las partes que realizan el respectivo contrato.

**Partes:** se denomina así a toda persona que interviene con otra en cualquier acto jurídico, es decir, cada una de las dos o más personas que son sujetos de un contrato.

**Trueque:** es una práctica ancestral que involucra el intercambio de bienes o servicios (comerciantes, agricultores, familias) sin la necesidad de una moneda de por medio; es, en esencia, la negociación de artículos o competencias que dos partes acuerdan tener un valor equivalente, el trueque puede considerarse como la forma más primitiva de comercio en las sociedades pre monetarias.

**Unilateral:** generalmente se circunscribe solamente a una parte o a un aspecto de algo. En este caso de los ejemplos más destacados pueden ser los contratos unilaterales es un tipo de acuerdo en el que una de las partes hace una oferta a una persona, y si el destinatario quiere recibir lo que el oferente proporciona deberá llevar a cabo la acción o el servicio que se solicita en dicho acuerdo.

**Voluntad:** es la capacidad de un individuo de tomar decisiones y organizar su propia conducta, es decir, de disponer de sí mismo con autonomía. En relación al derecho es la manifestación interna o externa del deseo de una persona de producir efectos jurídicos, como crear, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones.

**Validez:** este adjetivo (válido) procede del latín validus, alude a lo que resulta consistente, plausible o admisible. A nivel jurídico la validez depende de la satisfacción de los requisitos materiales y formales por parte de misma, que de otra forma se puede decir que se refiere a que un acto jurídico cumple con todos los requisitos legales para producir efectos jurídicos válidos y obligatorios.