

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



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

EN DERECHO CIVIL

TITULO DEL INFORME FINAL:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS DIFERENTES MODALIDADES

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTADO POR:

MÓNICA MARICELA MORALES SÁNCHEZ N° DE CARNET MS19006

DOCENTE ASESOR:

LIC. RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

19 DE MARZO DE 2026

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



M.SC. JUAN ROSA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELIN BEATRIZ FARFAN MATA

VICERRECTORA ACADEMICA

M.SC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



M.SC. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO

LIC. RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

DOCENTE ASESOR DEL CURSO DE ESPECIALIZACION

AGRADECIMIENTOS

Al culminar esta importante etapa de mi vida académica, deseo expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas las personas que, de una u otra manera, han contribuido a mi proceso de formación y me han acompañado hasta alcanzar una de las metas más significativas de mi trayectoria profesional. Hoy, desde lo más profundo de mi corazón y con una mezcla de orgullo, nostalgia y gratitud, quiero reconocer y agradecer a quienes estuvieron a mi lado en cada paso de este camino, haciéndome sentir apoyada, motivada y valorada en cada momento.

A **DIOS**, por haber sido mi guía constante en cada etapa de este camino, por darme la fortaleza en los momentos de duda y la sabiduría necesaria para no rendirme cuando el camino parecía difícil.

A mis padres, **TERESA DE JESUS SÁNCHEZ DE MORALES** y **LUIS RAMON MORALES HERNANDEZ**, quienes han sido un pilar fundamental en mi vida. Gracias por su amor incondicional, por todos esos sacrificios que hicieron para que yo lograra culminar mis estudios, por su paciencia y su confianza en mí. Llevo conmigo la gratitud eterna por cada paso que me ayudaron a dar y por el apoyo incondicional que siempre me brindaron en cada etapa de mi vida.

A mi hermano, **CARLOS DE JESUS SÁNCHEZ**, con profundo cariño y admiración, por ser parte esencial de mi vida y de este proceso, por su compañía, apoyo incondicional y por estar presente en cada momento importante de mi vida. Gracias por brindarme ánimo cuando lo necesité y por recordarme, con tu ejemplo, el valor de seguir adelante.

A mis primas, **KAREN SÁNCHEZ**, **MELISA SÁNCHEZ** y tía **NELLY SÁNCHEZ**, por su cariño sincero, su apoyo indudable y por acompañarme en cada etapa de este camino, brindándome ánimo en los momentos difíciles y celebrando conmigo cada logro alcanzado. Su presencia ha sido una motivación de alegría y fortaleza que siempre llevaré conmigo.

A mi abuela, **MARÍA ALICIA SÁNCHEZ**, con profundo amor y gratitud, por cada uno de sus consejos, por sus valiosas enseñanzas y por la ternura incondicional que siempre me ha brindado. Gracias abuela, por estar presente en nuestras vidas desde siempre, acompañándonos con amor a mí, a mi hermano y a mis primas en cada etapa de nuestro crecimiento. Hoy me llena de una inmensa emoción y satisfacción saber que también estarás a mi lado en este momento tan importante, así como lo estuviste en los logros de mi hermano y mis primas. Tu ejemplo de vida ha sido una guía constante, y en cada paso que me ha llevado hasta aquí se reflejan los valores, el amor y la fortaleza que me has inculcado.

De manera muy especial y de lo más profundo de mi corazón, deseo agradecer a mi prometido, **FRANCISCO ALFARO**, por ser mi compañero en cada paso de este camino. Gracias por estar siempre a mi lado, por apoyarme en cada momento, por cuidarme, escucharme, sostenerme y acompañarme en cada etapa de mi vida, incluso en los momentos más difíciles, fuiste tu quien me dio fuerza y me motivo a seguir adelante, por esos días de desvelo en el que tú me acompañaste, por esas palabras de motivación y admiración. Tu amor, tu paciencia y tu apoyo constante me han mostrado lo afortunada que soy de tenerte en mi vida. Gracias por tu apoyo incondicional, por ayudarme en cada etapa, por compartir tus sueños y por ser mi fuerza cuando más lo necesito.

Finalmente, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todos mis docentes por su dedicación, paciencia y esfuerzo constante. Gracias por compartir sus conocimientos, motivarnos a aprender y guiarnos con pasión en nuestro camino académico. Cada enseñanza y consejo ha dejado una huella importante en nuestro crecimiento

INDICE

RESUMEN	1
ABSTRACT	3
INTRODUCCIÒN	5
JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.....	7
OBJETIVOS	8
OBJETIVO GENERAL.....	8
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
CAPITULO I: MARCO HISTORICO	9
1 Marco Históricos Del Contrato De Compraventa.....	9
1.1.1 Antecedentes Historicos Del Contrato De Compraventa.....	9
1.1.2 El Contrato De Compraventa En El Derecho Romano.....	9
1.1.3 El Contrato De Compraventa Durante La Edad Media.	12
1.1.4 Compraventa En El Derecho Español	14
1.1.5 Compraventa En El Derecho Frances	15
1.1.6 Evolución De La Compraventa.	16
1.1.7 Evolución Del Contrato De Compraventa.....	17
CAPITULO II: MARCO TEÒRICO	20
2 Marco Teórico Del Contrato De Compraventa.....	20
2.1.1 Definiciones De Compraventa.....	20
2.1.2 Naturaleza Jurídica De La Compraventa	20
2.1.3 Características Esenciales De La Compraventa	21
2.1.4 Elementos Del Contrato De Compraventa	24
2.1.5 Elementos Esenciales.	25
2.1.6 Elementos Accidentales.	29
2.1.7 Obligaciones Del Vendedor Y Del Comprador	31
2.1.8 La Capacidad Para Celebrar La Compraventa.....	31
2.1.9 Obligaciones Del Vendedor.....	32
2.1.10 Obligaciones Del Comprador.	33
2.1.11 Teorías Relacionadas Con El Contrato De Compraventa.	35
2.1.12 Modalidades Del Contrato De Compraventa	37

2.1.13	Tipos De Modalidades Del Contrato De Compraventa.....	38
2.1.14	Distintas Clases De Compraventa	45
2.1.15	Importancia Doctrinaria Del Contrato De Compraventa.....	46
CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.....		48
3	Marco Legal Del Contrato De Compraventa En El Salvador.	48
3.1.1	Fundamento Constitucional De La Compraventa.	48
3.1.2	La Compraventa Según El Código Civil Salvadoreño.	50
CONCLUSIONES		74
RECOMENDACIONES		75
BIBLIOGRAFIA		76
ANEXOS		79
Anexo 1: Formato De Compraventa De Inmueble		79
Anexo 2: Modelo De Promesa De Compraventa		84
Anexo 3: Modelo De Compraventa Con Pacto De Retroventa.		86
Anexo 4: Modelo De Escritura De Resciliacion (Por Mutuo Acuerdo De Las Partes) De Promesa De Venta. En El Contrato De Promesa Se Habían Entregado Arras, Para Garantizar Su Cumplimiento.....		89
Anexo 5: Modelo De Compraventa De Servidumbre.....		92
GLOSARIO.....		94

RESUMEN

El presente trabajo de investigación aborda de manera integral el contrato de compraventa dentro del derecho civil, analizando sus elementos esenciales, requisitos de validez, efectos jurídicos y principales modalidades reconocidas por la normativa. Se parte del estudio del consentimiento, el objeto y el precio como pilares fundamentales para la perfección del contrato, destacando la importancia de que estos elementos sean determinados o determinables para garantizar la seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

Asimismo, se examinan las obligaciones que surgen para las partes, especialmente las del vendedor, como la entrega o tradición de la cosa y el saneamiento por evicción y vicios ocultos, así como las del comprador, centradas principalmente en el pago del precio en las condiciones pactadas. El análisis también incluye figuras relevantes como las arras, la retroventa y las ventas de cosas futuras, las cuales reflejan la flexibilidad del contrato frente a distintas necesidades prácticas.

Desde una perspectiva doctrinaria y jurídica, se estudian los límites legales del objeto del contrato, las consecuencias del incumplimiento y los mecanismos de protección para ambas partes, incluyendo acciones como la resolución del contrato y la acción redhibitoria. De igual forma, se incorpora una visión crítica basada en la interpretación normativa y su aplicación práctica.

En conjunto, la investigación permite comprender la compraventa no solo como un acto jurídico, sino como una institución esencial en la dinámica económica, resaltando su relevancia en la transferencia de bienes y en la regulación de las relaciones patrimoniales.

Palabras clave: contrato de compraventa, derecho civil, consentimiento, objeto, precio, tradición, obligaciones contractuales, retroventa, arras, seguridad jurídica.

ABSTRACT

This research work comprehensively addresses the contract of sale within civil law, analyzing its essential elements, validity requirements, legal effects, and main modalities recognized by the legal framework. It begins with the study of consent, object, and price as fundamental pillars for the formation of the contract, highlighting the importance that these elements be determined or determinable in order to ensure legal certainty in contractual relationships.

Likewise, the obligations arising for the parties are examined, especially those of the seller, such as the delivery or transfer of the good and the warranty against eviction and hidden defects, as well as those of the buyer, primarily focused on the payment of the price under the agreed conditions. The analysis also includes relevant figures such as earnest money, repurchase agreements, and the sale of future goods, which reflect the flexibility of the contract in response to different practical needs.

From a doctrinal and legal perspective, the study explores the legal limits of the object of the contract, the consequences of non-compliance, and the protection mechanisms available to both parties, including actions such as contract termination and the redhibitory action. It also incorporates a critical perspective based on normative interpretation and its practical application.

Overall, this research allows for an understanding of the contract of sale not only as a legal act, but as an essential institution within economic dynamics, highlighting its relevance in the transfer of goods and in the regulation of patrimonial relationships.

Keywords: contract of sale, civil law, consent, object, price, transfer of ownership, contractual obligations, repurchase agreement, earnest money, legal certainty.

INTRODUCCIÒN

El contrato de compraventa constituye una de las figuras jurídicas más importantes dentro del derecho civil, ya que representa uno de los medios más utilizados para la transmisión de bienes y la realización de intercambios económicos entre las personas. A través de este contrato, una de las partes se obliga a transferir una cosa y la otra a pagar por ella un precio en dinero, generándose así una relación jurídica que da origen a derechos y obligaciones recíprocas entre vendedor y comprador.

Desde una perspectiva histórica y doctrinaria, la compraventa ha experimentado una evolución significativa, influenciada por el derecho romano, el derecho español y posteriormente por las corrientes doctrinales que dieron origen a los sistemas civiles modernos. Estas transformaciones han permitido consolidar la compraventa como un contrato de carácter consensual, que se perfecciona por el acuerdo de voluntades entre las partes respecto de la cosa y el precio, aunque la transferencia efectiva del dominio pueda requerir actos posteriores como la tradición o el cumplimiento de ciertas formalidades legales.

Dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño, el contrato de compraventa se encuentra regulado por el Código Civil, el cual establece sus elementos esenciales, las condiciones para su validez y las obligaciones que surgen para cada una de las partes. Entre estas destacan, por parte del vendedor, la entrega de la cosa vendida y el saneamiento de la misma, garantizando al comprador la posesión pacífica y la ausencia de defectos ocultos; mientras que el comprador tiene como obligación principal el pago del precio convenido y la recepción del bien en las condiciones pactadas.

Asimismo, la doctrina reconoce que el contrato de compraventa puede presentar diversas modalidades y particularidades según la naturaleza del bien o las condiciones establecidas por las partes, tales como la compraventa con arras, la compraventa de cosas futuras o la compraventa con pacto de retroventa, las cuales modifican ciertos efectos del contrato sin alterar su esencia jurídica.

En ese sentido, el presente trabajo tiene como propósito analizar de manera integral el contrato de compraventa dentro del derecho civil salvadoreño, abordando su evolución histórica, su naturaleza jurídica, sus elementos esenciales, las obligaciones que surgen para las partes y las distintas modalidades que puede adoptar en la práctica jurídica. De esta manera, se busca contribuir a una mejor comprensión de esta institución jurídica, destacando su importancia dentro de las relaciones patrimoniales y su papel fundamental en la seguridad jurídica de las transacciones civiles.

JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.

La presente investigación surge de la necesidad de profundizar en el estudio del contrato de compraventa como una de las figuras jurídicas más utilizadas en la práctica diaria, no solo en el ámbito civil, sino también en el desarrollo económico y patrimonial de las personas. A pesar de su aparente simplicidad, este contrato encierra una complejidad normativa y doctrinaria que, en muchas ocasiones, no es comprendida en su totalidad, lo que da lugar a interpretaciones erróneas y a conflictos jurídicos que podrían evitarse con un conocimiento más sólido de sus elementos y efectos.

En el contexto salvadoreño, el contrato de compraventa no solo representa un mecanismo de transmisión de dominio, sino que también constituye una herramienta esencial para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones, especialmente en lo relativo a bienes inmuebles y a las distintas modalidades contractuales que pueden surgir. Sin embargo, en la práctica se evidencia que muchas de estas modalidades, como la compraventa con pacto de retroventa, con arras o con reserva de dominio, son utilizadas sin una adecuada comprensión de sus implicaciones legales, lo que puede derivar en nulidades, incumplimientos o incluso simulaciones contractuales.

Desde una perspectiva académica, este estudio permite integrar el análisis de la normativa civil con los aportes doctrinarios, facilitando una visión más completa del contrato de compraventa y su evolución. Asimismo, contribuye a fortalecer la formación jurídica al fomentar una interpretación crítica del derecho, superando la simple repetición normativa y promoviendo una comprensión más analítica de las instituciones jurídicas. En ese sentido, la investigación no solo tiene relevancia teórica, sino también práctica, ya que busca servir como una herramienta de consulta que permita comprender de manera clara las reglas que rigen este contrato.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar el contrato de compraventa y sus diferentes modalidades en el ordenamiento jurídico salvadoreño, a través del estudio de su fundamento doctrinario, marco legal vigente y aplicación práctica, con el propósito de identificar los principales problemas jurídicos que afectan su correcta ejecución y contribuir al fortalecimiento de la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial en El Salvador.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- I. Identificar los elementos esenciales del contrato de compraventa conforme a la doctrina jurídica y a la legislación salvadoreña vigente.
- II. Analizar las diferentes modalidades del contrato de compraventa reconocidas en el ordenamiento jurídico salvadoreño, determinando sus características y efectos jurídicos.
- III. Examinar el marco legal aplicable al contrato de compraventa en El Salvador, considerando la Constitución de la República y el Código Civil.

CAPITULO I: MARCO HISTORICO

1 Marco Históricos Del Contrato De Compraventa

1.1.1 Antecedentes Históricos Del Contrato De Compraventa.

El contrato de compraventa surge como una necesidad inherente a la evolución de las relaciones económicas y sociales del ser humano. En las primeras etapas de la humanidad, el intercambio de bienes se realizaba mediante el trueque, sistema que consistía en el cambio directo de un bien por otro. No obstante, este mecanismo presentaba limitaciones significativas, tales como la dificultad para establecer equivalencias justas y la necesidad de coincidencia de intereses entre las partes.

Con la aparición de la moneda como medio de cambio, se produjo un avance sustancial en las relaciones comerciales, lo que dio lugar al surgimiento de la compraventa como una figura jurídica diferenciada. La utilización del dinero permitió establecer un valor cierto a los bienes y facilitó el intercambio económico, generando la necesidad de normas que regularan dichas transacciones para garantizar la seguridad y estabilidad de las relaciones patrimoniales.

1.1.2 El Contrato De Compraventa En El Derecho Romano

La compraventa romana es un contrato mediante el cual una persona, denominada vendedor (venditor), hace entrega de una cosa (merx) a otra persona, denominada comprador (emptor) a cambio de un precio (pretium).¹ El contrato de compraventa se configura como un contrato consensual, pues requiere del consentimiento de ambas partes; así como un contrato

¹ Justiniano. (2000). *Digesto de Justiniano* (Libro 18, Título 1 – Libro 19, Título 1). Madrid, España: Editorial Civitas.

perfectamente sinalagmático, dado que genera obligaciones recíprocas para ambos contratantes, asumiendo el vendedor la obligación de entregar la cosa y el comprador de pagar su precio. Dada la formalidad que caracteriza al Derecho Romano, particularmente en sus periodos arcaico y clásico, como veremos, el mero consentimiento no era bastante para la perfección del contrato, siendo necesaria la concurrencia de formalidades adicionales que difieren en función de la clasificación del bien objeto de la compraventa ante el que nos encontremos, así como del periodo histórico analizado. Estas particularidades se examinan en los sucesivos apartados, empezando por la compraventa en el periodo arcaico, a la que sigue la compraventa en el periodo clásico, para finalizar con la regulación de este contrato en el periodo postclásico y justiniano. Las diferencias de los caracteres y elementos de la compraventa en estos tres periodos justifican, en definitiva, su análisis por separado.

Vicencio Arangio-Ruiz, nos dice: "Antes de que ella surgiese debió existir, en el uso del mercado, el cambio puro y simple (natural y monetario), fundado sobre la entrega manual. No sabemos cómo se impuso el principio de la mera obligatoriedad; el origen del *ius gentium*; que nos explica perfectamente esa absoluta falta de formalidades que es propio de la venta, no da, en cambio, la razón de la separación verificada entre la obligación de transmitir la cosa y la transmisión misma". Asimismo, el Derecho Romano desarrolló principios que siguen vigentes en la actualidad, como la obligación del vendedor de garantizar la posesión pacífica de la cosa vendida y responder por los vicios ocultos, así como la obligación del comprador de pagar el precio convenido. Estos principios constituyen la base doctrinaria del contrato de compraventa en los sistemas jurídicos contemporáneos.²

² Arangio-Ruiz Vicencio, *Instituciones de Derecho Romano*, Ediciones Palma, 10ª Edición, Buenos Aires Argentina, 1986, Pág. 376.

Como refiere Alejandro Guzmán Brito, en el Derecho clásico³ se llama compraventa (emptio venditio) al contrato consensual entre un comprador (emptor) y un vendedor (venditor), por el que el segundo se obliga a dar una cosa (merx, res), y el primero se obliga a su vez a pagar un precio en dinero (pretium). La palabra emptio significa “tomar para sí”, y de ahí derivó en “comprar”.

Agrega Guzmán Brito que, en sus orígenes, la que después se llamó compraventa fue un acto real de intercambio “mano a mano” o trueque. En la época en que no existía el dinero, se intercambiaban cosas (lo que hoy llamamos permuta). Al aparecer el dinero,⁴ surge una operación diferente, aunque todavía real. Es decir, una vez que el dinero y especialmente la moneda, apareció, “se hizo posible y surgió a la vida jurídica el contrato de compraventa, pero en un principio dicho contrato no se perfeccionaba sino con la entrega simultánea y recíproca de la cosa y del precio mediante una doble transmisión de la propiedad de esos dos elementos. En esa primera etapa el contrato de compraventa se denominó *venum datio*, que literalmente significaba dación en venta. Era una especie de contrato real, puesto que no se perfeccionaba sino mediante la entrega recíproca de los dos objetos de él: la cosa y el precio”.⁵

Sin embargo, el intercambio de una cosa por un precio se hacía de diversa forma, según la clase de cosa de que se trataba. En efecto, como refiere Guzmán Brito, durante largo tiempo, el

³ Período intermedio del Derecho romano, que se suele situar entre el 130 a.C. hasta el primer tercio del siglo III d.C. Fue precedido por el período llamado “Época arcaica”, 450 a.C.-fines del siglo II a.C. El último y tercer período, se denomina “Época postclásica”, entre el 224 d.C. hasta el 556 d.C.: Guzmán Brito, Alejandro, *Derecho Privado Romano*, Tomo I, Santiago de Chile, Legal Publishing Thomson Reuters, 2013, 2ª edición, pp. 13-19.

⁴ Se estima que el dinero, representado por especies metálicas, aparece por el año 2.500 a. C., en Mesopotamia. Sólo en los siglos VII o VI a.C., aparecen las primeras monedas (Lidia, Asia Menor, hoy en territorio de Turquía).

⁵ Medellín Aldana, Carlos J., Medellín Forero, Carlos, y Medellín Becerra, Carlos, Bogotá, Legis Editores, 2009, 15ª edición, p. 268.

intercambio real de res Mancipi⁶ por dinero se hacía mediante el negocio solemne de la Mancipatio. En cambio, si recaía en la res nec Mancipi, debió ser considerado como un hecho que a lo más servía para demostrar que el actual poseedor de la cosa no era un ladrón, ya que la tenía por haberla cambiado por dinero.

Acerca del origen del contrato de compraventa hay distintas teorías, aunque la más aceptada⁷ sostiene que originalmente, la compraventa se configuraba como un trueque o permuta, esto es, el intercambio de cosa por cosa. El prestigioso jurista romano Paulo (siglo II d.C.) se refiere así al origen de la compraventa: “El origen de la compraventa está en las permutas, porque antiguamente no existía el dinero cada uno permutaba las cosas inútiles por otras útiles según las necesidades”.

1.1.3 El Contrato De Compraventa Durante La Edad Media.

Tras la caída del Imperio Romano de Occidente (476 d.C.), el contrato de compraventa (emptio venditio), heredero del modelo romano, experimentó profundas transformaciones bajo la

⁶ Res Mancipi, es decir, cosas del Mancipio. Mancipium es un término arcaico que alude a un amplio poder jurídico sobre las cosas y personas, dentro del cual se encuentra lo que en la época clásica se denominará dominium. En esta época, las res Mancipi eran un número cerrado de cosas (fundos itálicos, los esclavos, ciertos animales -de tiro y carga) y las servidumbres rústicas de los fundos itálicos. Todas las demás son res nec Mancipi (fundos provinciales, ganado menor, las armas, etc.). Las res Mancipi sólo podían ser transferidas mediante los actos solemnes de la Mancipatio o de la in iure cessio. Las res nec Mancipi, en cambio, podían transferirse mediante la traditio. La res Mancipi constituían la base de la riqueza del grupo familiar, transmitiéndose de generación en generación y en el conocimiento de cuya titularidad dominical hay un interés colectivo, y por ello su transferencia exige publicidad solemne ante testigos. Las res nec Mancipi representan bienes inestables, destinados al consumo y al cambio, en los que no hay un interés colectivo concerniente a la titularidad de su dominio, y por ello la simple traditio era suficiente para su enajenación. A comienzos del Siglo II d.C., el pretor sancionó la transferencia de las res Mancipi mediante la traditio. Finalmente, Justiniano abolió la distinción: Guzmán Brito, Alejandro, Derecho Privado Romano, Tomo I, Santiago de Chile, Legal Publishing Thomson Reuters, 2013, 2ª edición, pp. 482 y 483.

⁷ García Garrido, M.J., Derecho Privado Romano, Madrid, 1988, pág. 625

influencia del derecho germánico, la Iglesia y la expansión del comercio, aunque manteniendo la estructura básica consensual y obligacional.

La Edad Media, un vasto periodo de transformación que abarca desde la caída del Imperio Romano de Occidente hasta el umbral del Renacimiento, fue crucial no solo para la formación de la identidad política y social de Europa, sino también para la evolución de su estructura jurídica. Dentro de este marco, el contrato de compraventa (o *emptio venditio*) se erigió como la herramienta esencial para vehicular el intercambio económico, indispensable para el sostenimiento de las sociedades feudales y el auge de las nuevas repúblicas mercantiles.

Durante la Edad Media, el contrato de compraventa fue influenciado por el Derecho Canónico y las costumbres locales. En esta etapa, se incorporaron criterios morales y éticos al contrato, tales como la noción del “precio justo”, con el objetivo de evitar abusos y proteger a las partes más débiles de la relación contractual.

La historia del contrato de compraventa en la Edad Media culminó con la reafirmación teórica del principio romano de consensualismo (el acuerdo perfecciona el contrato, gracias al *Ius Commune*), pero moderado por las exigencias prácticas de la época: un mayor formalismo documental (herencia germánica y notarial) y la imposición de criterios de justicia en el precio (*Iustum Pretium*), influenciados por la moral del Derecho Canónico, creando un modelo contractual más robusto, ético y adaptado al incipiente comercio europeo.⁸

⁸ P. Grossi, *El orden jurídico medieval* (Madrid: Editorial Trotta, 2002).

1.1.4 Compraventa En El Derecho Español

La compraventa, pero ahora desde el punto de vista del Derecho Español, en virtud de que hay una gran influencia de éste en nuestra legislación, aunque podremos decir que todo el derecho en Europa tiene sus orígenes en el derecho romano y con posterioridad en el derecho civil francés por las conquistas de que fue objeto este continente por Napoleón, es donde realizó su propio Código Civil.

Comencemos por la forma en que se define al contrato de compraventa en el Código Civil Español en su artículo 1445: Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente. Para la legislación española, también es uno de los contratos de principal uso y el más importante, al respecto Antonio M. Borrell y Soler, nos dicen: " el contrato de compraventa es el más generalizado, porque es de necesidad cotidiana, y que, al ser aceptado y reglamentado por el Derecho en todas las formas en que se práctica, y aplicándole reglas justas en todas las situaciones en que se manifiesta, haya servido de tipo para los demás contratos que tienen algo de común con él. ⁹

El derecho español sigue al romano, en cuanto a la traditio, en donde se le niega al contrato los efectos traslativos del dominio, donde únicamente se le concede el carácter de causa justa de la transmisión. José Castan Tobeñas, al respecto expresa "los autores patrios suelen encabezar el estudio de los modos de adquirir el dominio con la famosa (cuanto ya anticuada en otros países) cuestión del modo y del título de adquirir el dominio, que más bien que a la categoría general de

⁹ Borrell y Soler Antonio M., El Contrato de Compraventa según el Código Civil Español, Bosch Casa Editorial, 1ª Edición, Barcelona, 1952. Pág. 5.

la adquisición de éste, debía corresponder a la doctrina de los modos derivativos, y especialmente las adquisiciones por transmisión intervivos. Redúcese dicho problema a determinar si basta para la transmisión y adquisición del dominio y demás derechos reales al mero contrato o acto constitutivo título, como sucede cuando se trata de los derechos de obligación, o es necesario, además, alguna otra formalidad o requisito".

En síntesis, la compraventa española es una estructura jurídica dual y conservadora que ha sabido conjugar una profunda raíz histórica –la separación entre obligación y derecho real– con una adaptación práctica a las necesidades económicas modernas, consolidándose como el contrato de máxima tipicidad y la base sobre la que se articula la transmisión patrimonial.

1.1.5 Compraventa En El Derecho Frances

La codificación civil del siglo XIX, especialmente el Código Civil francés de 1804 (Código Napoleónico), marcó un hito en la evolución del contrato de compraventa. Este código consolidó los principios de libertad contractual, autonomía de la voluntad y seguridad jurídica, estableciendo reglas claras sobre la formación y efectos del contrato.

En este contexto y tomando como base las nuevas concepciones sobre tradición surge en el año de 1804 el Código Napoleón con sus disposiciones en los artículos 1138, 1582 y 1583, en los cuales se establecía básicamente que la obligación de entregar la cosa era perfecta por el consentimiento de los contratantes y hará al acreedor propietario y pondrá a su disposición aquella desde el momento en que haya debido entregársele aun cuando no se haya verificado la tradición. Así como también establecía que la renta era un contrato por el cual uno se obligaba a dar una cosa y el otro a pagarla y podía hacerse en documento público o privado. También en las disposiciones mencionadas se decía que la venta se reputaba perfecta entre las partes y la propiedad quedaba

adquirida de derecho por el comprador desde el momento en que se convenga la cosa y el precio, aunque la cosa no hubiera sido entregada ni se hubiera pagado el precio.

El Código Napoleónico sistematizó las modalidades del contrato de compraventa y reforzó la idea de que el consentimiento es suficiente para la transmisión de la propiedad, salvo disposición legal en contrario. Esta concepción influyó profundamente en los códigos civiles latinoamericanos, incluyendo el Código Civil de Chile y, posteriormente, el de El Salvador.

1.1.6 Evolución De La Compraventa.

De lo expuesto en el número precedente y como refiere el profesor José Joaquín Ugarte, siguiendo los planteamientos del jurista español José Castán Tobeñas, la evolución histórica de la compraventa se puede dividir en tres períodos: “el de la compraventa ‘real’, el de la compraventa ‘consensual y productora de obligaciones’ y el de la compraventa ‘consensual y traslativa de dominio’”.

a) “El primer período, el de la compraventa real, que Bechman llama compraventa natural, es el del Derecho romano primitivo. El contrato se identifica con la entrega: es un cambio inmediato de mercancías por dinero. La entrega puede ser solemne (mancipatio) o no solemne (traditio)”.

b) “El segundo período, el de la compraventa consensual y productora de obligaciones, es el del Derecho romano clásico y del Derecho moderno. La compraventa se perfecciona por el solo consentimiento, pero no transfiere el dominio de la cosa, sino que solo genera la obligación de traspasarla al comprador o, al menos, de entregarle el objeto para que disponga de él como señor y dueño. El acto subsiguiente al contrato, por el que se cumple la obligación nacida de él, es la

‘tradición’. Los autores suelen explicar la naturaleza jurídica de la tradición -con mucho acierto, a nuestro juicio diciendo que se trata de un abandono de la cosa, relativo a la persona del adquirente, seguido de una ocupación de este último para lo cual dicho abandono le ha habilitado, de Derecho y, de hecho. Ihering y Girard -cuya teoría es la más aceptada, según Castán- creen que los romanos pasaron de la compraventa real a la consensual productora de obligaciones merced al contrato verbal. Se hacía una doble stipulatio: una para que el comprador llegase a ser acreedor de la cosa (emptio) y otra para que el vendedor lo fuese del precio (venditio). Esto justificaría también el nombre compuesto del contrato: emptio-venditio, compraventa. Tal sistema es el seguido por el Código Civil chileno, por los de los países hispanoamericanos que en él se inspiraron y por el español, entre otros”.

c) “El tercer período, el de la venta consensual y traslativa de dominio, es el que han alcanzado los nuevos Derechos francés e italiano. En ellos, el contrato de venta basta, por sí solo, para transferir la propiedad y tiene por objeto preciso la transferencia. En el código francés, incluso, se declara nula la venta de cosa ajena”.¹⁰

1.1.7 Evolución Del Contrato De Compraventa.

El contrato de compraventa en El Salvador ha experimentado una evolución marcada por la influencia histórica del derecho romano y del derecho español, los cuales sirvieron como base para la regulación de las relaciones jurídicas patrimoniales durante la época colonial. En ese período, la compraventa se regía principalmente por las Siete Partidas y las Leyes de Indias, donde

¹⁰ Ugarte Godoy, José Joaquín, “La obligación esencial del vendedor es transferir el dominio”, en Escritos reunidos. Homenaje a una trayectoria académica, 1979-2020, Jaime alcalde Silva, Hernán Corral Talciani y Raúl Madrid Ramírez (editores), Santiago de Chile, Thomson Reuters, 2022, pp. 316 y 317.

se concebía como un acuerdo de voluntades mediante el cual una persona se obligaba a entregar una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

Después de la independencia, El Salvador continuó aplicando normas heredadas del ordenamiento español hasta la promulgación de su propio Código Civil, el cual se inspiró en gran medida en el Código Civil chileno elaborado por Andrés Bello. Esta regulación respondió a una concepción clásica del derecho civil, orientada a garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones patrimoniales, considerando a la compraventa como el principal instrumento para la circulación de la riqueza.

A lo largo del tiempo, la regulación de la compraventa en El Salvador se ha ido adaptando a las transformaciones económicas y sociales del país. Aunque el Código Civil mantiene una concepción tradicional del contrato, centrada en la transferencia del dominio y el cumplimiento de las obligaciones pactadas, la realidad moderna ha exigido la incorporación de nuevas normas que complementan su regulación. Estas modificaciones han permitido una mayor protección de las partes, especialmente del comprador, reforzando principios como la buena fe, la equidad y la seguridad jurídica.

En la actualidad, el contrato de compraventa en El Salvador conserva su estructura clásica, pero se encuentra influenciado por legislación especial relacionada con el comercio, el consumo y las nuevas formas de contratación. Esta evolución demuestra cómo una figura jurídica tradicional ha logrado adaptarse a los cambios del entorno social y económico, manteniendo su importancia como uno de los contratos fundamentales dentro del derecho privado salvadoreño.

El Código Civil salvadoreño adopta la tradición romano-germánica y recoge los principios fundamentales del contrato de compraventa desarrollados históricamente. En este cuerpo

normativo se regula la compraventa como un contrato traslativo de dominio, estableciendo los derechos y obligaciones de las partes, así como las distintas modalidades reconocidas por la ley.

Con el paso del tiempo, la regulación del contrato de compraventa en El Salvador ha evolucionado para adaptarse a las nuevas realidades sociales, económicas y comerciales. La incorporación de normas mercantiles, procesales y constitucionales ha permitido fortalecer la protección de los derechos patrimoniales y garantizar una mayor seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

Asimismo, la doctrina jurídica y la jurisprudencia salvadoreña han contribuido al desarrollo interpretativo del contrato de compraventa, permitiendo una aplicación más adecuada de sus disposiciones legales y una mejor comprensión de sus diferentes modalidades en la práctica jurídica contemporánea.

CAPITULO II: MARCO TEÒRICO

2 Marco Teórico Del Contrato De Compraventa.

2.1.1 Definiciones De Compraventa

La compraventa es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.¹¹

Así mismo, el reconocido jurista clásico del Derecho Civil, Robert Joseph Pothier define el Contrato de Compraventa como un contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y este se obliga a pagar un precio cierto de dinero,¹² esta definición, tradicional en la doctrina civilista europea, proviene de la obra clásica de Pothier sobre el contrato de compra y venta que fue referencia doctrinal hasta el derecho codificado moderno.

2.1.2 Naturaleza Jurídica De La Compraventa

El contrato de compraventa es una de las instituciones jurídicas más relevantes dentro del derecho civil, debido a su constante aplicación en las relaciones económicas y sociales. Se define como aquel contrato por medio del cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa determinada y la otra a pagar un precio cierto en dinero, art.1597 C.C.

¹¹ Treviño García, Ricardo. *Los contratos civiles y sus generalidades*. McGraw-Hill, México.

¹² Pothier, Robert Joseph. *Tratado del contrato de compra y venta (Treatise on the contract of sale)*. J. Roger, 1841 (obra clásica del derecho civil).

Al respecto, Arturo Alessandri Somarriva¹³ define la compraventa señalando que: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”.

La compraventa es un contrato y como tal genera obligaciones, además suele haber un plazo para la entrega de la cosa venida.

Desde la doctrina moderna, el contrato de compraventa se concibe como un contrato principal, consensual, bilateral y oneroso, que se perfecciona por el solo consentimiento, sin perjuicio de las formalidades exigidas por la ley para ciertos bienes, especialmente los inmuebles.

2.1.3 Características Esenciales De La Compraventa

El contrato de compraventa es uno de los contratos más importantes del derecho civil y presenta una serie de características esenciales que permiten identificarlo y distinguirlo de otros contratos.

Entre las principales características se encuentran:

a) Es bilateral: puesto que las partes contratantes se obligan recíprocamente desde su origen; se trata de un contrato sinalagmático perfecto, en el que el vendedor se obliga a dar o entregar la cosa y el comprador a pagar el precio. Estas obligaciones son de la esencia de la compraventa, y sin ellas el contrato no produce efectos civiles o degenera en otro contrato diferente. Art. 1310 C.C.

¹³ Alessandri Rodríguez, Arturo, Teoría de las obligaciones, Santiago de Chile, Editorial Jurídica EdiarConoSur Ltda., 1988, pp. 24-26.

Como veremos, el vendedor también tiene la obligación de sanear la evicción y los vicios redhibitorios y el comprador la obligación de recibir la cosa (obligación de recibir materialmente la cosa, porque puede haberse producido la entrega ficta, desde el momento mismo en que se celebra el contrato), pero tales obligaciones son de la naturaleza de la compraventa, puesto que pueden suprimirse expresamente.

En consecuencia, jurídicamente no se concibe un contrato unilateral de venta ni un contrato unilateral de compra, como acontecía en el primitivo Derecho Romano con las figuras de la emptio y la venditio. La Corte Suprema así también lo ha entendido, al rechazar la posibilidad de celebrar una promesa unilateral de compraventa, desde el momento que ha interpretado el N° 4 del art. 1554, en cuanto a la especificación del contrato, exigiendo que se consigne el acuerdo de voluntades y las obligaciones recíprocas. Con todo, recordemos que la doctrina mayoritaria ha estimado, por el contrario, que dicha figura jurídica sería perfectamente válida. Nos remitimos a lo expuesto al tratar de la promesa.

b) Oneroso, ya que existe una contraprestación económica; ambas partes obtienen una ventaja económica ya que en un contrato de compraventa ya sea en cualquier modalidad que se lleve a cabo el vendedor recibe el precio y el comprador recibe la cosa o derecho objeto del contrato. Art. 1311 C.C.

c) Es generalmente conmutativo y excepcionalmente aleatorio: por regla general, las prestaciones a que se obligan vendedor y comprador quedan perfectamente determinadas, sin que haya incertidumbre o queden entregadas a contingencias. Cada parte sabe, con certeza, lo que obtendrá del contrato. Dichas prestaciones “se miran” como equivalentes. Se trata, entonces, de un contrato conmutativo. Debemos recordar, en todo caso, que, por regla general, la equivalencia

es subjetiva, queda entregada a la voluntad de los contratantes. Sin embargo, habría que formular aquí dos prevenciones: tratándose de la compraventa voluntaria de bienes inmuebles, la equivalencia se torna más objetiva, considerando la institución de la lesión enorme, que, de presentarse, puede originar la rescisión del contrato; por otra parte, el precio debe convenirse dentro de márgenes razonables, según sea el valor objetivo de la cosa, y no incurrir en una hipótesis de precio irrisorio, que puede producir la nulidad absoluta de la compraventa. Dicho de otra manera: la lesión enorme es un límite especial a la libertad que tienen las partes para estipular el precio, pues sólo opera para la compraventa voluntaria de bienes raíces; en cambio, que no exista precio irrisorio es un límite general a dicha libertad, que opera en toda clase de compraventas. Art. 1312 C.C.

Excepcionalmente, el contrato de compraventa puede ser aleatorio, como en el caso de la compraventa de cosas que no existen pero que se espera que existan, cuando expresamente se pacte el carácter aleatorio del contrato, según dispone el art. 1312, o sea, cuando aparezca que “se compró la suerte”; en consecuencia, la conmutatividad no es de la esencia de la compraventa, sino sólo su característica general. Lo aleatorio es excepcional en la compraventa.

d) Principal, al no depender de otro contrato para su validez; la compraventa es un contrato principal en virtud de que no depende de otro contrato para que exista; la compraventa por si sola tiene autonomía jurídica propia. Art.1313 C.C.

e) Consensual, dado que la compraventa se perfecciona por el consentimiento de las partes; es decir que desde que las partes están de acuerdo en la cosa objeto del contrato y el precio a pagar. Art. 1310 C.C.

f) Traslativo de dominio, en la medida en que tiene como finalidad la transferencia de la propiedad de un bien, aunque dicha transmisión puede depender de requisitos posteriores como la entrega o la inscripción registral, eso dependerá según el bien adquirido por medio de ese contrato que se ha celebrado. Art. 1314 C.C.

La venta no es enajenación, sino mero título translaticio de dominio, siguiendo así la teoría del Derecho Romano bonitario o vulgar. El solo contrato genera derechos personales, sirve de antecedente, para la posterior transferencia del dominio (art. 568 del Código Civil). En consecuencia, si no ha existido tradición en favor del comprador, éste no adquiere el dominio ni la posesión de la cosa comprada. Según veremos, podría ocurrir que el vendedor no sea dueño, caso en el cual la entrega de la cosa (que en las normas posesorias –art. 651-, el Código Civil también llama “tradición”, aunque es evidente que no en su acepción de modo de adquirir), sólo posibilitará al comprador para entrar en posesión.

g) Es nominado o típico: porque está reglamentado en la ley.

Estas características permiten identificar claramente la compraventa y diferenciarla de contratos afines, como la permuta o la donación. Así como identificarlo como un contrato típico del derecho civil, cuyo núcleo está en el intercambio de una cosa por un precio de dinero.

2.1.4 Elementos Del Contrato De Compraventa

Desde la doctrina civil, los elementos del contrato son aquellos componentes indispensables para que el acto jurídico exista y produzca efectos jurídicos. Aplicado al contrato de compraventa, estos elementos permiten identificar cuándo estamos realmente frente a este negocio jurídico y cuándo, por el contrario, se trata de una figura distinta o de un contrato

inexistente o inválido. La doctrina clásica distingue entre **elementos esenciales**, **elementos naturales** y **elementos accidentales**, siendo los esenciales los que interesan principalmente para definir la compraventa.

2.1.5 Elementos Esenciales.

El Código Civil, al regular la compraventa, parte de estos elementos esenciales, los cuales se desprenden de su definición legal y de las normas generales sobre los contratos. En ese sentido, el artículo 1597 del Código Civil¹⁴ establece que la compraventa es un contrato en el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, lo cual permite identificar con claridad sus elementos fundamentales.

- **Consentimiento.** En primer lugar, se encuentra el **consentimiento**, que consiste en el acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador. Conforme a las reglas generales del Código Civil sobre los contratos, el consentimiento debe manifestarse libremente, sin vicios como el error, la fuerza o el dolo Art. 1316 numeral segundo, 1322 C.C. En la compraventa, dicho consentimiento debe recaer específicamente sobre la cosa objeto del contrato y sobre el precio, ya que sin acuerdo sobre estos dos aspectos no puede hablarse de una compraventa válida.¹⁵

- **Objeto o cosa.** Otro elemento esencial es la **cosa u objeto**, que constituye el objeto del contrato. La cosa debe ser lícita, posible y determinada o determinable, conforme a los principios generales del derecho contractual recogidos en el Código Civil. En la compraventa,

¹⁴ Código Civil de El Salvador. (1860). *Código Civil de la República de El Salvador*. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.

¹⁵ Alessandri Somarriva, Derecho Civil, Tomo II

la cosa puede ser un bien corporal o incorporeal, presente o futuro, siempre que esté dentro del comercio humano y que no exista prohibición legal para su enajenación. La obligación principal del vendedor consiste precisamente en transferir dicha cosa al comprador.

- **Precio.** El **precio** es igualmente un elemento esencial y característico de la compraventa. El Código Civil en su Art.1597 y 1598 señala expresamente que el precio debe consistir en dinero, lo cual distingue a la compraventa de otros contratos como la permuta. Además, el precio debe ser real, cierto y determinado o determinable, ya que la inexistencia del precio o su simulación impide que el contrato produzca efectos jurídicos como compraventa.

Sobre el precio a pagar por la cosa debe ser el mismo para vendedor y comprador. El acuerdo debe recaer sobre: El monto del precio (Pothier afirmaba que “Si alguno entiende venderme una cosa por cierto precio, y yo entiendo comprarla por un precio menor, no hay venta”, por ausencia de consentimiento, habría error obstáculo).¹⁶

Como de manera uniforme y contante lo ha expresado nuestra doctrina más autorizada, “El tercero y último requisito esencial para la existencia tanto jurídica como material del contrato de venta, es el precio. Digo material, porque el precio no sólo constituye el contrato de venta en su aspecto jurídico, sino también el acto material de cambiar una cosa por dinero. Hemos visto que es de la esencia de este contrato que una de las partes se obligue a dar una cosa en cambio del precio que la otra, a su vez, se obliga a pagarle. Siendo, en consecuencia, el precio un requisito esencial de la venta, no puede faltar y si ello ocurre, no hay contrato de compraventa. ‘Sine pretio nulla est venditio’, decía Ulpiano (...) La omisión del precio en el

¹⁶ Claro Solar, Luis, N° 768, Derecho Civil Chileno y Comparado. De las Obligaciones, II, Tomo 11°, Santiago de Chile, Imprenta Nascimento, 1937, p. 149.

contrato de venta, como se ha dicho, acarrea la inexistencia del mismo. Según el artículo 1682 del Código Civil, el contrato adolece de nulidad absoluta, pues se trata de la omisión de un requisito exigido en atención a su naturaleza”.¹⁷

Expresaba al efecto el autor cuya obra seña invocamos: “El precio constituye el objeto de la obligación del comprador y es, a la vez, la causa de la obligación del vendedor. Este vende para llegar a obtener el precio que debe pagarle aquél.

De aquí que el precio, como todo objeto de obligación, debe reunir ciertos requisitos tendientes a hacer de él un elemento determinante de la existencia del contrato”.⁷⁵ De esta forma, se desprende claramente que la ausencia de precio en una compraventa, implica, simultáneamente, que este contrato careció de causa para el vendedor, como, asimismo, que careció de objeto para el comprador.

Este debe de ser:

1. En dinero: Es de la esencia de la compraventa, que el precio consista en dinero. En otros términos: el precio siempre debe pactarse en dinero. Pero no es esencial que, posteriormente, se pague en dinero. En efecto, después de constituida la obligación del comprador de pagar el precio, pueden presentarse dos casos, en los que en definitiva el precio no se pague en dinero: i.- La obligación consistente en pagar una suma de dinero por concepto de precio, podría ser novada, acordando las partes que se pague de otra forma. Operará aquí una novación por cambio de objeto; o ii.- Pueden las partes acordar que la obligación se cumpla dando en pago un determinado bien. En este último caso, debe pactarse inicialmente que el

¹⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Tomo Primero, Soc. ImprentaLitografía Barcelona, Santiago, 1917, números 296 y 297, pp. 317 y 318.

precio se pagará en dinero efectivo; posteriormente, ante la imposibilidad del comprador de disponer de la suma adeudada, podrá convenirse en que opere la dación en pago. Si se pactare desde un comienzo que el precio será satisfecho con otra cosa, estaríamos ante una permuta. Lo esencial es que, al momento de celebrarse el contrato, el precio se fije en dinero. Las dos situaciones anteriores deben convenirse, entonces, después de haber celebrado el contrato de compraventa. Puede ocurrir también que, al momento de celebrar la compraventa, las partes convengan que el precio se pague parte con dinero, parte con otra cosa.

2. Debe ser real o serio. Dice al efecto nuestra doctrina: “Que el precio sea real quiere decir que exista realmente, que haya una cantidad de dinero que se pague como precio. Este requisito es el que los autores franceses denominan precio serio y con ello quieren manifestar que haya un precio que corresponda en parte, siquiera, al valor de la cosa, un precio que se pacte con intención de exigirse. El precio no es serio cuando es simulado o carecer de precio y ‘sine pretio nulla est venditio’. Habrá cualquier otro acto, una donación tal vez, pero no venta (...) La seriedad o realidad del precio, dice Ricci, debe existir con relación a la voluntad de las partes y con relación a la cosa de la cual es la equivalencia”.¹⁸

En otras palabras, el precio debe ser fijado de tal manera, que se manifieste que realmente el vendedor tiene derecho a exigirlo y el comprador la obligación de pagarlo. Por este motivo, no es precio real el que es simulado (cuando tiene por objeto, por ejemplo, simular una donación); tampoco es real el precio irrisorio o ridículo, aquél que, por su falta de proporción con el valor de la cosa vendida, pone de manifiesto que las partes no han tenido el propósito serio de que sea exigido.

¹⁸ Arturo Alessandri Rodríguez, *ob. cit.*, núms. 311–312, pp. 332–333.

3. Debe ser determinado o determinable. El precio es determinado, cuando se le conoce con toda precisión, cuando se sabe exactamente a cuánto asciende. Así, por ejemplo, las partes estipulan que el precio asciende a cincuenta millones de pesos. El precio es determinable, cuando no se indica exactamente su monto, pero se dan las bases para llegar a conocerlo, en el propio contrato: art. 1808, incisos 1º y 2º: “El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen”. Así, por ejemplo, al celebrar la compraventa de 10.000 acciones de cierta sociedad anónima, convienen las partes que el precio, se pagará en el plazo de 6 meses, y que ascenderá su monto al equivalente a esas 10.000 acciones, según el valor que el día de pago, hayan tenido en la Bolsa de Comercio de Santiago. O cuando se vende un terreno en el cual se desarrollará por el comprador un proyecto inmobiliario y además de la suma pagada al vendedor al tiempo de la venta, se conviene que recibirá el 10% de cada una de las ventas que lleve a cabo el comprador.

2.1.6 Elementos Accidentales.

En la teoría general del contrato, la doctrina civil establece que los elementos accidentales son aquellos que no son indispensables para la existencia del contrato, pero que las partes pueden incorporar libremente mediante su voluntad para modificar, limitar o ampliar los efectos normales del negocio jurídico. A diferencia de los elementos esenciales, la ausencia de los accidentales no afecta la validez del contrato; sin embargo, una vez pactados, se vuelven obligatorios para las partes conforme al principio de autonomía de la voluntad, reconocido por el Código Civil.

Aplicado al contrato de compraventa, los elementos accidentales permiten adaptar el contrato a las necesidades particulares de los contratantes. El Código Civil de El Salvador, en sus

disposiciones generales sobre las obligaciones y los contratos, reconoce que las partes pueden sujetar sus actos jurídicos a **condición, plazo o modo**, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Estas figuras, reguladas de manera general en el Código, son las que doctrinalmente se consideran elementos accidentales.

- **Condición.** La **condición** consiste en un hecho futuro e incierto del cual las partes hacen depender el nacimiento o la extinción de los efectos del contrato de compraventa. Por ejemplo, puede pactarse que la compraventa producirá efectos solo si el comprador obtiene un crédito bancario. Mientras la condición no se cumpla, el contrato permanece en una situación jurídica especial prevista por el Código Civil.

- **Plazo.** El **plazo**, por su parte, es un hecho futuro y cierto que difiere la exigibilidad de las obligaciones o determina el momento en que cesan sus efectos. En la compraventa, es frecuente que las partes establezcan un plazo para el pago del precio o para la entrega de la cosa vendida. El Código Civil permite este tipo de estipulaciones y les atribuye fuerza obligatoria una vez convenidas.

- **Modo.** Finalmente, el **modo** (también llamado carga) es una obligación accesoria que se impone a una de las partes sin suspender los efectos del contrato. Aunque es más común en actos gratuitos, doctrinalmente se admite su inclusión en contratos onerosos como la compraventa, siempre que sea compatible con su naturaleza jurídica. El incumplimiento del modo puede generar responsabilidad conforme a las reglas generales del Código Civil.

2.1.7 Obligaciones Del Vendedor Y Del Comprador

La legislación civil sostiene que el contrato de compraventa, al ser un contrato bilateral y oneroso, genera necesariamente derechos y obligaciones recíprocas tanto para el vendedor como para el comprador. Estos efectos jurídicos nacen desde el momento en que el contrato se perfecciona por el consentimiento y se rigen por lo pactado por las partes y por la ley. Juristas clásicos y modernos coinciden en que estas obligaciones constituyen el contenido esencial del contrato y determinan su función económica y jurídica. El incumplimiento de las obligaciones contractuales puede generar responsabilidad civil y dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios o a la resolución del contrato, conforme a la legislación vigente.

2.1.8 La Capacidad Para Celebrar La Compraventa.

La regla general a este respecto es que son capaces para celebrar el contrato de compraventa todas las personas a quienes la ley no declara inhábiles para celebrar este contrato o cualquiera otro contrato en general. Art. 1599 C.C.

1° Compraventa entre el padre o la madre y el hijo sujeto a patria potestad: art. 1600 C.C.

2° Venta por administradores de establecimientos públicos: art. 1601 C.C.

3° Prohibición de comprar ciertos bienes que pesa sobre los empleados públicos: art. 1602 CC

4° Compra de los bienes del pupilo, hecha por sus tutores o curadores: art. 1603 C.C.

5° Compra por el mandatario, liquidador o albacea: art. 1604 C.C.

2.1.9 Obligaciones Del Vendedor.

El vendedor está obligado a **entregar la cosa vendida y a garantizar al comprador la posesión pacífica de la misma**. Art. 1629 C.C. Sobre esta obligación, Alessandri Somarriva expresa: *“La obligación de saneamiento es una consecuencia natural de la compraventa, pues el vendedor debe asegurar al comprador el goce tranquilo de la cosa vendida”*¹⁹.

Los juristas coinciden en que la obligación principal del vendedor es la de entregar la cosa vendida, lo cual no se limita a la simple entrega material, sino que comprende la transferencia del derecho de propiedad o del derecho real objeto del contrato. Somarriva Undurraga sostiene que la entrega debe realizarse de manera que el comprador pueda ejercer plenamente los atributos del dominio, pues de lo contrario no se cumple la finalidad propia de la compraventa.²⁰

Asimismo, el vendedor está obligado a **conservar la cosa hasta el momento de la entrega**, Art. 1631 C.C; respondiendo por su pérdida o deterioro cuando estos le sean imputables. Planiol y Ripert explican que esta obligación deriva del principio de buena fe contractual y es una consecuencia natural del consentimiento prestado en la compraventa.

Otra obligación fundamental es la de **saneamiento**, que la doctrina divide en saneamiento por **evicción** y saneamiento por **vicios ocultos**. Art. 1627, 1639, 1641 C.C. El saneamiento por evicción Art. 1649 C.C. obliga al vendedor a responder cuando el comprador es privado total o parcialmente de la cosa por un derecho anterior de un tercero, mientras que el saneamiento por vicios ocultos Art. 1648 C.C. se presenta cuando la cosa tiene defectos graves, preexistentes y no aparentes que la hacen impropia para su uso o disminuyen considerablemente su valor. Rojina

¹⁹ Alessandri Somarriva, *Derecho Civil, Tomo III*

²⁰ Somarriva Undurraga, M. (1996). *Derecho civil: Contratos*. Editorial Jurídica de Chile.

Villegas afirma que esta obligación es una garantía legal implícita en toda compraventa, aun cuando no se pacte expresamente.²¹

En síntesis, el vendedor asume las siguientes obligaciones principales:

a) Entregar la cosa vendida, en el tiempo, lugar y forma convenidos; conforme lo hayan pactado en el contrato.

b) Saneamiento por evicción, garantizando al comprador la posesión pacífica del bien;

c) Saneamiento por vicios ocultos, respondiendo por defectos que hagan impropia la cosa para su uso, cuando estos hagan impropia la cosa para el uso a que esta destinada.

Además, el vendedor responde por los vicios ocultos que hagan impropia la cosa para el uso a que está destinada.

2.1.10 Obligaciones Del Comprador.

En cuanto al comprador, la doctrina señala que su **obligación principal** es la de **pagar el precio cierto y en dinero**, Art. 1673 C. C; en el tiempo, lugar y forma convenidos Art. 1674 C.C. Pothier destaca que el precio constituye el elemento característico de la compraventa y que su pago oportuno es indispensable para mantener el equilibrio contractual entre las partes. Art. 1612 C.C.

El comprador, por su parte, tiene la obligación principal de pagar el precio en la forma y tiempo convenidos. Planiol sostiene que el pago del precio constituye la contraprestación esencial que justifica la transferencia del dominio al comprador.

²¹ Rojina Villegas, R. (2006). *Derecho civil mexicano: Contratos* (Tomo II, 13.^a ed.). Editorial Porrúa.

El comprador también tiene la obligación de **recibir la cosa**, ya que la negativa injustificada a hacerlo puede constituir incumplimiento contractual. Somarriva Undurraga explica que esta obligación es correlativa a la entrega del vendedor y que su incumplimiento puede generar responsabilidad por los daños que se ocasionen, como gastos de conservación o depósito. Art. 1614 C.C.

Además, la doctrina señala que el comprador debe **pagar los gastos accesorios de la compraventa**, cuando así lo disponga la ley o el contrato, y debe comportarse conforme a la **buena fe**, absteniéndose de agravar los defectos de la cosa o de hacer un uso indebido de los derechos que le concede el contrato.

Respecto a los derechos del comprador, los juristas reconocen el derecho a recibir la cosa vendida en el estado convenido, así como a que esta le sea entregada libre de gravámenes no declarados. También tiene derecho a exigir el saneamiento por evicción y por vicios ocultos, y, en su caso, a solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio cuando la cosa no cumple con las condiciones pactadas.

En síntesis, la doctrina civil afirma que los derechos y obligaciones que surgen del contrato de compraventa garantizan el equilibrio contractual entre las partes y aseguran que el intercambio económico (cosa por precio) se realice conforme a la justicia contractual y a la buena fe.

Es decir que el comprador está obligado a:

- a) Pagar el precio, en la forma y plazo estipulados;
- b) Recibir la cosa, asumiendo los gastos derivados de la entrega, salvo pacto en contrario.

2.1.11 Teorías Relacionadas Con El Contrato De Compraventa.

En la doctrina del derecho civil se han desarrollado diversas teorías para explicar la naturaleza jurídica del contrato de compraventa, especialmente en relación con cuándo se perfecciona el contrato y cuándo se transmite la propiedad. Estas teorías han influido directamente en los sistemas jurídicos de tradición romanista, como el salvadoreño.

La doctrina jurídica ha desarrollado diversas teorías para explicar la naturaleza del contrato de compraventa. Entre las principales destacan:

2.1.11.1 Teoría Consensualista

sostiene que el contrato de compraventa se perfecciona por el solo consentimiento de las partes,²² es decir, desde el momento en que vendedor y comprador están de acuerdo sobre la cosa y el precio, sin necesidad de la entrega material del bien. Según esta concepción, el consentimiento genera obligaciones recíprocas, aunque la transmisión del dominio pueda requerir actos posteriores.

Juristas como Pothier y Planiol defienden esta teoría, afirmando que la compraventa es esencialmente un contrato consensual, y que la entrega pertenece a la etapa de ejecución del contrato, no a su formación. Esta concepción fue adoptada por los códigos civiles inspirados en el Código Civil francés y chileno, que influyeron directamente en la legislación salvadoreña.

²² Pothier, R. J. (1993). *Tratado de las obligaciones*. Editorial Jurídica de Chile.

El Código Civil de El Salvador, al definir la compraventa como un contrato en el que una parte se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, refleja claramente esta teoría, ya que no exige la entrega para que el contrato exista, sino solo el acuerdo de voluntades.

2.1.11.2 Teoría Realista.

Sostiene que la compraventa **no se perfecciona sino hasta que se realiza la entrega de la cosa**. Según esta postura, el consentimiento por sí solo no basta para dar existencia plena al contrato, pues la tradición sería un elemento constitutivo del mismo.

Esta teoría tiene raíces en el derecho romano primitivo y ha sido defendida por sectores doctrinales minoritarios. Sin embargo, ha sido ampliamente superada en los sistemas civiles modernos, donde la entrega se considera una obligación derivada del contrato y no un requisito para su existencia.

En el sistema salvadoreño, esta teoría no predomina, ya que la tradición no es un requisito para la validez del contrato, sino un medio para cumplir la obligación del vendedor y, en ciertos casos, para transferir el dominio frente a terceros.

2.1.11.3 Teoría Obligacional.

Concibe la compraventa como un contrato que **solo genera obligaciones**, pero no transfiere por sí misma el dominio. Según esta postura, el contrato crea el deber del vendedor de transferir la propiedad y del comprador de pagar el precio, pero la transmisión efectiva del dominio se produce mediante un acto posterior, como la tradición o la inscripción registral.²³

²³ Rafael Rojina Villegas señala que la compraventa es el contrato por medio del cual una persona se obliga a transferir la propiedad de una cosa y otra a pagar por ella un precio cierto en dinero, constituyendo una relación jurídica que genera obligaciones recíprocas entre vendedor y comprador.

Esta teoría es desarrollada por juristas como Rojina Villegas y Somarriva Undurraga, quienes explican que en los sistemas civiles latinoamericanos la compraventa es un **título traslativo**, pero no el **modo de adquirir**. Es decir, el contrato es la causa jurídica que justifica la transferencia, pero no el acto que la realiza material o jurídicamente.

En el ordenamiento jurídico salvadoreño predomina la teoría consensualista, conforme a lo dispuesto en el Código Civil.

Esto significa que:

- La compraventa **se perfecciona por el solo consentimiento** sobre la cosa y el precio (teoría consensualista).
- El contrato **genera obligaciones**, pero **no transfiere automáticamente el dominio**; la transferencia requiere la tradición o el cumplimiento de las formalidades legales correspondientes (teoría obligacional).

Esta posición se desprende claramente del **Código Civil de El Salvador**, que sigue la estructura del Código Civil chileno de Andrés Bello, influenciado por la doctrina francesa. En consecuencia, la compraventa es consensual en su formación, pero la adquisición del dominio se produce mediante actos posteriores regulados por la ley.

2.1.12 Modalidades Del Contrato De Compraventa

La doctrina reconoce que las modalidades de la compraventa alteran o condicionan los efectos normales del contrato. Al respecto, Alessandri Somarriva indica que: “*Las modalidades*

Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano: Contratos* (Tomo II, 13.^a ed., México: Editorial Porrúa, 2006).

*de la compraventa no alteran su naturaleza jurídica, pero sí modifican los efectos que normalmente produce el contrato”.*²⁴

Entre las principales modalidades se encuentran la compraventa a plazo, la compraventa con pacto de retroventa y la compraventa con reserva de dominio, las cuales son ampliamente utilizadas en la práctica jurídica salvadoreña.

2.1.13 Tipos De Modalidades Del Contrato De Compraventa.

El contrato de compraventa puede adoptar diversas modalidades, según las condiciones pactadas por las partes o la naturaleza del objeto. Entre las principales modalidades reconocidas en la doctrina y la legislación se encuentran:

1. Compraventa perfecta o Consensual: Es la compraventa común, en la que se cumple plenamente la obligación de entregar la cosa y pagar el precio. Se aplica a bienes presentes y futuros y constituye la forma estándar del contrato. Se perfecciona por el solo consentimiento de las partes (frecuente en bienes muebles).

2. Promesa de Compraventa: Acuerdo donde las partes se obligan a firmar el contrato definitivo en el futuro, común en el sector inmobiliario para reservar propiedades.

3. Compraventa con Pacto de Retroventa: El vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida, restituyendo el precio pagado, esto con fundamento en el artículo 1679 del código civil.

²⁴ Alessandri Somarriva, *Derecho Civil, Tomo IV*

En teoría, se trata de reversar la venta: el vendedor le vende la cosa al comprador y éste después se la vende al primer vendedor, que ahora asume el rol de comprador.

En el Derecho Romano, el pacto de retroventa era un contrato de compraventa enteramente distinto e independiente del anterior contrato, celebrado en sentido diverso. En las legislaciones modernas no se ha seguido la doctrina romana: no se trata de un contrato enteramente distinto del anterior, aunque opere una nueva transferencia de dominio.

En nuestra legislación, al igual que en la francesa, el pacto de retroventa es lisa y llanamente UNA CONDICION RESOLUTORIA, que afecta por ende a la extinción del contrato. De tal manera, la transferencia de la cosa del comprador al vendedor, opera a consecuencia de una condición resolutoria cumplida, que extingue el derecho del comprador. Se trata de una condición resolutoria ordinaria puramente potestativa, porque no supone el incumplimiento de una obligación y porque depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, en este caso el primer vendedor.

Para que se cumpla es necesario que éste manifieste o declare su voluntad, que ejercite la facultad que se reservó en el contrato. Puesto que esta condición es una facultad del vendedor, éste podrá ejercitarla o no a su arbitrio, sin que el comprador pueda obligarlo a ello. Ejercitada oportunamente, la condición se cumple y el contrato se resuelve. En caso contrario, se reputa fallida”.²⁵

Cabe preguntarse cuándo se resolverá la compraventa. Creemos que ello ocurrirá en el momento en que el vendedor, ejerciendo su facultad, notifique su demanda exigiendo la restitución de la cosa al comprador. Lo anterior, bajo el entendido que el demandante haya

²⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo, ob. cit., tomo II, N° 1.878, p. 972

consignado el precio recibido o el monto estipulado, en la cuenta corriente del Tribunal (atendida la expresión “reembolsando”).

Tal es la “acción de retroventa”, a la que alude el inc. 1º del art. 1683. Se trata entonces de una acción restitutoria.

Tal es la conclusión a la que llega Alessandri, quien señala al respecto: “Si este pacto importa una condición resolutoria ordinaria se cumplirá cuando el vendedor haga uso de esa facultad, sin necesidad de que una sentencia judicial declare resuelto el contrato. La resolución se produce en ese momento, de pleno derecho, ipso-iure.

Ventajas e inconvenientes del pacto. Se trata de un pacto que presta servicios muy útiles en el campo de los negocios, tanto para el vendedor como para el comprador. i.- Es útil para el vendedor, porque mediante tal pacto puede obtener dinero de una cosa sin los trámites de una hipoteca o prenda. ii.- Es útil para el comprador, porque mediante la hipoteca o la prenda no puede quedarse con la cosa sino después de una acción judicial de desposeimiento, mientras que, en virtud de este pacto, puede quedarse con la cosa sin trámite alguno, si el vendedor no le reembolsa el precio.

Pero el pacto también presenta inconvenientes: i.- Sirve para ocultar préstamos usurarios o para disfrazar figuras jurídicas que la ley no admite, como la prenda pretoria (llamada también pacto comisorio, que no debemos confundir con aquél que estudiamos en materia de Obligaciones), en la que el acreedor prendario puede quedarse con la cosa prendada por el solo hecho de no pagarle el deudor, sin mediar acción judicial alguna. El art. 2397, aplicable también a la hipoteca, prohíbe la estipulación de una cláusula de esta naturaleza en la prenda, que los romanos llamaban *lex comisoria*. ii.- El deudor, puesto que vende y realiza

la tradición, se desprende del dominio, y para recuperarlo, usualmente deberá pagar una suma mayor que aquella que recibió de su acreedor-comprador.

En síntesis, es aquella en que se atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar la cosa vendida. Cabe añadir que la finalidad económica de esta figura gira en torno a la posibilidad de que el vendedor adquiriera liquidez suficiente, con esperanza de recuperar la cosa. De ahí que existan grandes facilidades para simular una compraventa con pacto retroventa, tratándose realmente de un préstamo garantizado.

4. Compraventa de cosas futuras: Se refiere a la venta de cosas que aún no existen pero que se espera que existan. La doctrina establece que, para ser válida, la cosa futura debe ser posible y determinable en cuanto a su especie o cantidad. Se vende un bien que aún no existe, pero se espera que exista (ej. construcciones en plano).

5. Compraventa con Arras: Entrega de dinero como garantía o señal de confirmación de la celebración del contrato. En el contrato de arras, el comprador entrega una cantidad de dinero al vendedor como **señal de compromiso** para la compra de la vivienda. Este importe, conocido como arras, puede ser penalizado si el comprador decide no seguir adelante con la compra sin una causa justificada.

Este tipo de contrato es habitual en muchos países y sirve para **asegurar la seriedad de la oferta del comprador.**

Viene siendo más bien una “reserva” del inmueble antes de firmar el contrato definitivo para así el comprador asegurarse que la vivienda no es vendida a otra persona.

Se llama “arras” la cantidad de dinero o cosas muebles que una de las partes entrega a la otra en prenda de la celebración o ejecución del contrato, o como parte del precio o en señal de quedar convenidas.

Como refiere Alessandri, en el Derecho romano, las arras, originalmente, servían de prueba o señal de la celebración del contrato, y consistían en cierta suma de dinero o en la entrega de otra cosa mueble, usualmente un anillo. La suma entregada por el comprador daba cuenta entonces de un anticipo del precio. En la época del emperador Justiniano, se introdujo una modificación a la institución, estableciéndose la facultad recíproca de las partes de retractarse del contrato. De esta forma, “en vez de ser un signo de conclusión definitiva del contrato pasaron a ser un medio de retractación”. Este doble objeto de las arras se mantuvo en el Derecho español medieval, recogándose en la Partida V. Ésta fue la fuente de las normas de nuestro Código Civil.²⁶

Clases de arras. Pueden darse:

En prenda de la celebración o ejecución del contrato: en relación con los artículos 1607 y 1608 del código civil; en este caso, las arras operan como una garantía. Se llaman también “penitenciales”. Tienen la virtud de dar a cada una de las partes el derecho a retractarse del contrato que han celebrado. Alessandri denomina a esta primera clase de arras como “arras-señal”, porque, en realidad, son entregadas como señal de que el contrato puede llegar a celebrarse.²⁷

²⁶ Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Sociedad ImprentaLitografía Barcelona, año 1917, Tomo I, N°s 88-91, pp. 112-114.

²⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Sociedad ImprentaLitografía Barcelona, año 1917, Tomo I, N° 92, p. 115

Dos opiniones hay en la doctrina. Para unos, las arras suponen siempre un contrato perfecto, concluido definitivamente. Las arras suponen un contrato ya formado; si así no fuera, las partes no estarían ligadas y mal podrían necesitar de arras para desligarse de un vínculo que jurídicamente no se ha formado. La entrega de las arras penitenciales entraña entonces una condición resolutoria ordinaria, pues si una de las partes se retracta, el contrato se entiende resuelto, sin que haya mediado incumplimiento de las obligaciones. Para otros (entre quienes se incluye Alessandri), las arras dadas en este carácter impiden que los efectos del contrato se produzcan inmediatamente, es decir, el contrato aún no está perfecto, lo que implica sostener que se ha celebrado sujeto a una condición suspensiva y negativa, a saber, que en definitiva las partes no usen el derecho de retractación.²⁸

Escriche, adhiere a esta última doctrina, señalando: “Danse pues las arras, o bien con el objeto de comprometerse los contrayentes a la conclusión y ejecución de un contrato proyectado por el temor a perderlas el que las ha dado o de restituirlas dobladas el que las ha recibido, o bien con el fin de tener una señal o prueba de la conclusión y perfección del contrato, in signum et argumentum contractus facti, para no dejar lugar al arrepentimiento de ninguna de las partes”.²⁹

Tal derecho de retractación podrá ejercerse por el plazo que las partes hubieren pactado y si nada estipularon al efecto, en el término de dos meses, contados desde la celebración de la convención. No habrá derecho a retractarse cuando hubiere comenzado la entrega de la cosa,

²⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Sociedad ImprentaLitografía Barcelona, año 1917, Tomo I, N° 98, pp. 117-119.

²⁹ Escriche, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Paris, Librería de Rosa, Bouret y Cía., 1852, edición facsimilar de Editorial Jurídica Conosur, Tomo I, p. 226.

o se hubiere otorgado escritura pública de compraventa, cuando así proceda o lo dispongan las partes.

Pero si bien las partes adquieren por medio de las arras el derecho a retractarse, la ley dispone que si el que se retracta es el que dio las arras, las perderá, y si es el que las recibió, deberá restituirlas dobladas.

ii.- Como parte del precio o en señal de quedar convenidas las partes: art. 1609; En este caso, las arras se dan para dejar constancia de que las partes han quedado definitivamente convenidas. Son, en realidad, un anticipo del precio. No hay en este caso derecho a retractarse.

En síntesis, podemos decir que la compraventa con arras es en donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes, inmuebles una vivienda, entregándose prueba una cantidad de dinero en concepto de señal. Forma parte de los denominados precontratos, dado que lo que se está contratando es la obligación de firmar contrato (el de compraventa) en el futuro.

6. Compraventa con reserva de dominio: Art. 661 inc. 2º; en esta modalidad, el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que el comprador cumpla con ciertas condiciones, normalmente el pago total del precio. La doctrina considera esta figura un mecanismo de garantía contractual.

La venta con reserva de dominio tiene por fundamento el artículo 661 del supradicho ordenamiento, que establece que "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado", esto es, se trata de una venta-que está sujeta a una condición suspensiva, consistente en el pago del precio del bien, pues hasta en tanto no se cubra no se transmitirá la propiedad de la cosa al comprador

Comenta en este sentido el maestro Rojina Villegas "Es posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto". Hay quienes piensan que la venta con reserva de dominio atenta contra la esencia de la compraventa, sin embargo, la doctrina ha estimado que esta modalidad no es contraria a la finalidad de esta operación, esto es, el de transmitir el dominio de la cosa, toda vez, que no es indispensable que opere al celebrar el contrato, ya que puede depender de algún acontecimiento futuro, como lo es el pago del precio.

La venta con reserva de dominio es oponible a ter-ceros, siempre y cuando la cláusula en la que se prevea, aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, sobre todo cuando la operación tenga por objeto bienes inmuebles o muebles identificables.

En síntesis, es aquella en que la transferencia del dominio queda sujeta a una condición suspensiva que puede consistir en el pago del precio o cualquier otra licita.

2.1.14 Distintas Clases De Compraventa

Compraventa de cosas (bienes muebles): El contrato de compraventa de bienes muebles en El Salvador es un acuerdo consensual, bilateral y oneroso, regulado por el Código Civil y Código de Comercio, donde el vendedor transfiere la propiedad de un objeto (vehículo, maquinaria, etc.) al comprador a cambio de un precio en dinero, perfeccionándose con la entrega y el pago

Compraventa de inmuebles: El contrato de compraventa de inmuebles en El Salvador es el documento legal, elevado a **escritura pública** ante notario, por el cual una persona

(vendedor) transfiere la propiedad de una casa o terreno a otra (comprador) a cambio de un precio acordado. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para mayor seguridad.

Compraventa de Servidumbres: La compraventa de servidumbre en El Salvador es un contrato mediante el cual el dueño de un predio (sirviente) grava su propiedad con una carga (ej. paso, acueducto) a favor de otro predio (dominante) de distinto dueño, a cambio de un precio en dinero.

2.1.15 Importancia Doctrinaria Del Contrato De Compraventa

El contrato de compraventa es considerado por la doctrina como la base del tráfico jurídico patrimonial. Ripert afirma que: *“La compraventa es el contrato por excelencia de la vida económica, pues a través de ella circulan los bienes y se dinamiza la actividad económica”*.³⁰

La compraventa es uno de los contratos más relevantes dentro del derecho civil, tanto desde el punto de vista doctrinario como práctico, porque constituye el núcleo de las relaciones económicas privadas. La doctrina sostiene que su importancia radica en varios aspectos:

1. **Función económica y social:** Permite el intercambio de bienes y servicios a cambio de dinero, facilitando la circulación de riquezas y el desarrollo de la actividad comercial. Según Rojina Villegas (2006), la compraventa es el mecanismo más común para satisfacer necesidades individuales y colectivas en la sociedad.

³⁰ Ripert, *Tratado de Derecho Civil*

2. **Seguridad jurídica:** Al establecer derechos y obligaciones claras para ambas partes el vendedor debe entregar la cosa y responder por saneamiento; el comprador debe pagar el precio garantiza la confianza en los negocios jurídicos, reduciendo conflictos y litigios.

3. **Base doctrinaria para otros contratos:** La compraventa sirve de modelo doctrinario para interpretar otros contratos onerosos, como la permuta, el arrendamiento con opción de compra o los contratos de suministro. Los principios de consentimiento, precio, cosa y buena fe derivados de la compraventa se aplican también a estas.

4. **Flexibilidad y autonomía de la voluntad:** La doctrina destaca que, aunque el contrato tiene elementos esenciales, las partes pueden incorporar **elementos accidentales** (condición, plazo, modo), adaptándolo a necesidades particulares, lo que lo convierte en un contrato versátil y adaptable a distintas situaciones comerciales y civiles.

5. **Efectos jurídicos claros:** Desde la perspectiva doctrinaria, la compraventa no solo genera obligaciones recíprocas, sino que, según la teoría obligacional, constituye también un **título para transferir la propiedad**, consolidando así su importancia en la organización del patrimonio de las partes.

CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.

3 Marco Legal Del Contrato De Compraventa En El Salvador.

3.1.1 Fundamento Constitucional De La Compraventa.

De acuerdo con el artículo 22 de la constitución establece que toda persona tiene el derecho de disponer libremente de sus bienes, es decir, puede decidir qué hacer con ellos, como usarlos, venderlos, donarlos o administrarlos, siempre respetando lo que establezca la ley. También se entiende que la propiedad puede transmitirse de una persona a otra, ya sea en vida o después de la muerte, pero siguiendo las formas y procedimientos que las leyes determinen. Además, el artículo reconoce la libertad de testar, lo que significa que una persona puede elaborar un testamento para decidir cómo se repartirán sus bienes cuando fallezca, siempre dentro de los límites que establece la ley. En síntesis, este artículo reconoce y protege el derecho de propiedad y la libertad que tiene cada persona para decidir sobre sus bienes y su transmisión.

Con fundamento en el principio de libertad contractual, la constitución en su Art. 23³¹- reconoce y protege la libertad que tienen las personas para celebrar contratos y acuerdos dentro del marco de la ley. Esto significa que las personas pueden regular sus relaciones civiles o comerciales mediante contratos de manera libre, siempre que respeten las normas legales establecidas. Asimismo, el artículo señala que quienes tienen la libre administración de sus bienes, es decir, capacidad para manejarlos y tomar decisiones sobre ellos, no pueden ser privados del derecho de resolver sus conflictos o asuntos civiles y comerciales por medios como la **transacción**

³¹ Constitución de la República, Diario Oficial N° 234, Tomo 281, de fecha 16 de diciembre de 1982.

o el **arbitramento**, que son formas legales de llegar a acuerdos o solucionar disputas sin necesidad de acudir directamente a un proceso judicial. Por otra parte, el artículo también aclara que existen personas que no tienen libre administración de sus bienes, y en esos casos será la ley la que determine en qué situaciones pueden realizar este tipo de actos y cuáles son los requisitos que deben cumplirse para que sean válidos. De esta manera, el artículo busca garantizar la libertad contractual y al mismo tiempo establecer límites y condiciones para proteger a quienes no tienen plena capacidad para administrar sus bienes.

El principio de libertad contractual consiste en que las personas tienen el derecho de celebrar contratos de manera libre, decidir si contratan o no, con quién hacerlo y establecer las condiciones del acuerdo, siempre respetando lo que establece la ley. Este principio se encuentra respaldado por el Art. 23 de la constitución, el cual garantiza que las personas puedan contratar libremente para regular sus asuntos civiles o comerciales.

Este principio se relaciona con el contrato de compraventa, ya que en este tipo de contrato el vendedor y el comprador tienen la libertad de ponerse de acuerdo sobre la venta de un bien y el precio que se pagará por él. De esta manera, la compraventa es un ejemplo claro de cómo las personas ejercen su libertad contractual, siempre dentro de los límites que establece la ley.

Lo anterior implica que cada persona tiene la facultad de modificar su situación jurídica por iniciativa propia, es decir, puede generar cambios en sus relaciones con otras personas basándose en su libre voluntad y autodeterminación.

En este sentido, el principio de libertad contractual permite que las personas que poseen capacidad legal celebren los contratos que consideren convenientes, siempre que estos no

contravengan la ley, el orden público ni el ordenamiento jurídico. De esta manera, los individuos pueden modificar su situación jurídica y patrimonial mediante acuerdos válidos.

Bajo este principio se fundamenta, por ejemplo, que el propietario de un bien pueda transferirlo voluntariamente a otra persona, siempre que ambas partes tengan capacidad legal y la intención de transmitir y adquirir el bien. Esto ocurre, por ejemplo, cuando se realiza un contrato de compraventa sobre un bien inmueble, el cual requiere la existencia de un título traslativo de dominio y el cumplimiento de las formalidades legales correspondientes para que la transferencia sea válida.

3.1.2 La Compraventa Según El Código Civil Salvadoreño.

3.1.2.1 Tradición como Modo de Adquirir Dominio en General.

Art. 651.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Explicación: El artículo 651 explica que la tradición es el acto mediante el cual se transmite legalmente la propiedad de una cosa de una persona a otra. Para que esta transferencia sea válida no basta únicamente con la entrega material del bien, sino que también debe existir la voluntad del propietario de transferir el dominio y, al mismo tiempo, la intención y capacidad del adquirente de recibirlo. Por lo tanto, la tradición implica tanto un elemento material, que es la entrega de la cosa, como un elemento voluntario o jurídico, que es el acuerdo de las partes para realizar la transferencia.

En el ámbito del derecho civil, esta figura tiene gran importancia porque permite hacer efectiva la transmisión del dominio, especialmente en contratos como la compraventa. Además, el artículo señala que este mecanismo no solo se aplica a la propiedad, sino también a otros derechos reales, lo que demuestra que la tradición es una institución fundamental para la circulación de bienes y derechos dentro del sistema jurídico.

Art. 653.- *Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante. Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño.*

Explicación: Para que la tradición sea válida, debe realizarse voluntariamente por el tradente, es decir, por quien tiene la facultad de transferir el dominio de la cosa, o por su representante. Esto implica que la transmisión del bien debe originarse en la voluntad legítima de quien puede enajenarlo. Sin embargo, si la tradición se realizó inicialmente sin esa voluntad, la ley permite que se valide posteriormente mediante la ratificación del verdadero titular, produciendo efectos retroactivos, como si hubiera sido válida desde el principio. Con ello se busca mantener la seguridad jurídica en la transmisión de los bienes.

Sin embargo, al igual que el art. 1622 (La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.) el legislador da validez a la tradición una vez ratificada por su verdadero dueño y la misma se reputa a la fecha en que se realizó.³²

³² 227-CAC-2014 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las ocho horas cuarenta y dos minutos del seis de junio de dos mil dieciséis.

3.1.2.2 Concepto y Naturaleza Jurídica

La compraventa el código civil la define en su *Art. 1597*³³ como *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.*

Explicación: el artículo antes referido define qué es el contrato de compraventa dentro del derecho civil. Básicamente establece que la compraventa es un acuerdo entre dos partes donde una persona se compromete a entregar una cosa, es decir, a vender un bien, y la otra persona se compromete a pagar por ese bien con dinero. A la persona que entrega la cosa se le llama vendedor, mientras que a la persona que paga el dinero se le llama comprador. Además, el artículo aclara que el dinero que el comprador entrega a cambio del bien recibe el nombre de precio. En otras palabras, este artículo define los elementos esenciales de la compraventa: deben existir dos partes (vendedor y comprador), un bien que se entrega y un precio en dinero que se paga por ese bien. Por lo tanto, sin estos elementos no se podría considerar que existe un contrato de compraventa.

Art. 653.- Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante. Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño.

Explicación: La tradición para que produzca efectos válidos necesita estar respaldada por un título traslativo de dominio, es decir, por un acto o contrato que tenga como finalidad transferir la propiedad, como ocurre en la compraventa, la permuta o la donación. Esto significa

³³ 231-C-2006 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las once horas del siete de febrero de dos mil siete

que la entrega de la cosa no puede realizarse de manera aislada, sino que debe existir previamente una causa jurídica que justifique la transferencia del dominio.

Además, el artículo establece que ese título debe ser válido respecto de la persona que adquiere el bien, lo que implica que el contrato o acto jurídico no debe tener vicios que afecten su validez. En consecuencia, la tradición solo producirá la transferencia del dominio cuando exista un título legítimo y válido que sirva de fundamento para dicha transmisión.

3.1.2.3 Sobre la capacidad para el contrato de venta.

Art. 1599.- Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.

Explicación: En términos generales, señala que todas las personas tienen la capacidad para participar en un contrato de venta, siempre que la ley no las haya declarado expresamente inhábiles para hacerlo. Es decir, la regla general es que cualquier persona puede comprar o vender bienes, pero existen algunas excepciones establecidas por la ley, como en el caso de personas que no tienen plena capacidad legal para contratar, por ejemplo, ciertos menores de edad o personas que han sido declaradas incapaces por una autoridad judicial. Por lo tanto, este artículo resalta el principio de capacidad jurídica en los contratos de compraventa, indicando que la capacidad es la regla y la incapacidad es la excepción que debe estar expresamente establecida por la ley.

Por consiguiente, en los **artículos 1600 al 1604** de la misma legislación civil determina en qué circunstancias el contrato de venta es nulo o se prohíbe. *Explicación:* Estos artículos establecen ciertos casos en los que la ley prohíbe o limita la celebración de contratos de compraventa para evitar abusos, conflictos de interés o perjuicios a otras personas. El artículo 1600 señala que es nulo el contrato de venta entre el padre o la madre y el hijo que se encuentra bajo su patria potestad,

ya que la ley busca proteger al menor y evitar que se aproveche la autoridad de los padres en este tipo de negocios. El artículo 1601 prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender bienes que administran cuando esa venta no forma parte de sus facultades ordinarias, a menos que exista una autorización expresa de la autoridad competente. Por su parte, el artículo 1602 establece que los empleados públicos no pueden comprar bienes que se vendan por medio de su intervención, y también prohíbe a jueces, abogados, procuradores y secretarios adquirir bienes relacionados con litigios en los que han participado, incluso si la venta se realiza en subasta pública, con el fin de evitar ventajas indebidas. El artículo 1603 indica que los tutores y curadores no pueden comprar bienes pertenecientes a sus pupilos, salvo en los casos y condiciones permitidos por la ley, para proteger el patrimonio de las personas bajo su cuidado. Finalmente, el artículo 1604 señala que los mandatarios y los síndicos de concursos también tienen restricciones al comprar o vender bienes que administran por razón de su cargo, debiendo cumplir lo que establece la ley para evitar conflictos de interés o abuso de su posición. En conjunto, estos artículos buscan garantizar transparencia, proteger a las personas vulnerables y evitar que quienes administran o intervienen en bienes se beneficien de manera indebida.

3.1.2.4 Objeto de la compraventa

Art. 1602 CC³⁴: pueden venderse todas las cosas corporales o incorporales que están en el comercio humano, salvo las que la ley prohíbe.

Interpretación: el objeto debe ser determinado o determinable y lícito. La venta de cosa ajena es válida (art. 1619 CC), pero no transfiere dominio hasta ser ratificado.

³⁴ Código Civil de El Salvador, D. O. N° 8, T. 434, 12 de enero de 2022

3.1.2.5 Forma y requisitos del contrato de venta.

Art. 1605.- La venta se reputa perfecta, desde que las partes han convenido en la cosa que es objeto de la venta y en el precio, salvo las excepciones siguientes, y las contenidas en las leyes especiales.

Inc. segundo La venta de los bienes raíces, y servidumbres, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Explicación: En primer lugar, establece la regla general: la venta se entiende perfecta desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre dos elementos esenciales, que son la cosa que se vende y el precio que se pagará por ella. Es decir, basta con que el vendedor y el comprador lleguen a un acuerdo sobre qué se está vendiendo y cuánto se pagará para que exista el contrato de compraventa. Sin embargo, el mismo artículo señala que existen excepciones. Una de ellas ocurre cuando se trata de la venta de bienes raíces, de servidumbres o de una sucesión hereditaria, ya que en estos casos la ley exige que el contrato se formalice mediante una escritura pública. Por lo tanto, aunque las partes estén de acuerdo en la cosa y el precio, la venta no se considera legalmente perfecta hasta que se otorgue dicha escritura ante la autoridad correspondiente. Esto se hace para dar mayor seguridad jurídica y formalidad a este tipo de bienes que tienen mayor importancia económica y legal.

Art. 1608.- Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención.

Explicación: se refiere al derecho de retractación cuando en un contrato de compraventa se han entregado arras. Las arras son una cantidad de dinero o cosa que una de las partes entrega

como señal al momento de celebrar el contrato. Este artículo establece que, si las partes no han fijado un plazo específico dentro del cual puedan retractarse del contrato perdiendo las arras, la ley establece un límite de tiempo. En ese caso, el derecho de retractarse solo podrá ejercerse dentro de los dos meses siguientes a la celebración del contrato. Después de ese período ya no será posible retractarse bajo esa condición. En otras palabras, la norma busca dar seguridad jurídica al contrato, evitando que las partes puedan desistir indefinidamente y estableciendo un plazo máximo cuando ellas no lo hayan determinado previamente.

Art. 1607.- Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas; y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

Art. 1609.- Si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta; sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1605, inciso 2°. No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes.

Explicación: Los artículos antes mencionados regulan el uso de las arras dentro del contrato de compraventa. El artículo 1607 establece que cuando en una venta se entregan arras, es decir, una cosa o cantidad de dinero como garantía o señal de la celebración del contrato, se entiende que ambas partes tienen la posibilidad de retractarse del acuerdo. En este caso, si quien dio las arras decide retractarse, las pierde; y si quien las recibió decide retractarse, debe devolverlas duplicadas. Esto funciona como una especie de penalidad para quien desista del contrato. Por su parte, el artículo 1609 explica que si las arras se entregan expresamente como parte del precio o como una señal de que el contrato ya quedó definitivamente acordado entre las

partes, entonces la venta se considera perfecta y ya no existe la posibilidad de retractarse, sin perjuicio de que, en ciertos casos como la venta de bienes raíces, todavía se requiera cumplir con formalidades como la escritura pública según lo establece la ley. Además, este artículo señala que si no se deja constancia por escrito de que las arras son parte del precio o señal definitiva del acuerdo, la ley presume que las partes sí se reservaron el derecho de retractarse, aplicándose lo dispuesto en los artículos anteriores sobre la pérdida o devolución duplicada de las arras.

Art. 1610.- Los impuestos fiscales o municipales, las costas de la escritura y de cualesquiera otras solemnidades de la venta, serán de cargo del vendedor; a menos de pactarse otra cosa. El testimonio de la escritura lo pagará el comprador, salvo estipulación contraria.

Explicación: este artículo establece la forma en que se distribuyen los gastos que se generan al realizar un contrato de compraventa. La norma señala que, en principio, los impuestos fiscales o municipales, así como los gastos relacionados con la elaboración de la escritura pública y cualquier otra formalidad necesaria para realizar la venta, deben ser pagados por el vendedor. Sin embargo, también aclara que las partes pueden acordar algo diferente si así lo establecen en el contrato. Además, el artículo indica que el costo del testimonio de la escritura, es decir, la copia oficial del documento que acredita la venta, corresponde pagarlo al comprador, salvo que también se haya pactado lo contrario. En resumen, este artículo fija una regla general sobre quién debe asumir ciertos gastos de la compraventa, pero permite que las partes modifiquen esa distribución mediante un acuerdo.

Tomando en cuenta la legislación civil que nos regula el contrato de compraventa encontramos dos requisitos esenciales como lo son: El Precio, La Cosa u Objeto Lícito, que la Cosa Exista o se Espere que Exista y que sea determinado.

3.1.2.6 Del precio

- Para que este contrato sea válido deben ser determinados el precio (Arts. 1616, 1612 y 1613CC) y la cosa (Arts. 1614 al 1620CC).

Art. 1612.- El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen. Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa.

Explicación establece que el precio es un elemento esencial del contrato de compraventa, por lo que debe ser determinado por las partes que celebran el contrato. Esto significa que tanto el vendedor como el comprador deben ponerse de acuerdo sobre cuánto se pagará por la cosa vendida. La norma también permite que el precio se determine mediante distintos medios o referencias, siempre que permitan fijarlo con claridad. Además, cuando se trata de cosas fungibles (aquellas que pueden sustituirse por otras de la misma especie, calidad y cantidad), y se venden al precio corriente de plaza, se entenderá que el precio será el que tenga el bien en el mercado el día en que se realice la entrega, salvo que las partes hayan acordado algo diferente. De esta manera, el artículo garantiza que el precio sea claro y determinable dentro del contrato de compraventa, lo cual brinda seguridad jurídica a ambas partes:

Art. 1613.- Podrá asimismo dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes; en caso de no convenirse, no habrá venta. No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.

Explicación: este artículo regula una forma particular de determinar el precio dentro del contrato de compraventa. La norma establece que las partes pueden acordar que el precio sea fijado por un tercero, lo cual refleja la libertad contractual que existe entre vendedor y comprador. En este caso, el tercero actúa como una persona imparcial que determina el valor del bien objeto de la venta. Sin embargo, si la persona designada no fija el precio, las partes pueden nombrar a otra para que lo haga; si no logran ponerse de acuerdo sobre un nuevo tercero, la venta no se perfecciona, ya que faltaría uno de los elementos esenciales del contrato. Asimismo, el artículo prohíbe que el precio quede al arbitrio de uno solo de los contratantes, pues esto podría generar una situación de desigualdad o abuso. Por lo tanto, la finalidad de esta disposición es garantizar que el precio sea establecido de manera objetiva y equitativa dentro del contrato de compraventa.

3.1.2.7 De la Cosa Vendida.

- Que la cosa pueda venderse (Art. 1614CC)

Art. 1614.- Pueden venderse todas las cosas corporales o incorporeales, cuya enajenación no esté prohibida por ley.

Explicación: Este artículo comprende qué bienes pueden ser objeto del contrato de compraventa. Señala que la venta puede recaer tanto sobre cosas corporales, es decir, bienes materiales que pueden percibirse físicamente, como sobre cosas incorporeales, que son derechos o bienes que no tienen una existencia material. Con ello se reconoce que el contrato de compraventa tiene un alcance amplio, ya que no se limita únicamente a bienes físicos. Sin embargo, esta posibilidad tiene un límite importante, ya que solo podrán venderse aquellos bienes cuya enajenación no esté prohibida por la ley. En consecuencia, cuando el ordenamiento jurídico prohíbe transferir determinados bienes, estos no pueden ser objeto de una compraventa. De esta

manera, el artículo establece la libertad de las personas para disponer de sus bienes mediante la venta, siempre dentro de los límites legales establecidos.

- La cosa debe de ser determinada: la cosa vendida debe de ser una cosa singular, no se acepta que la compraventa recaiga sobre una universalidad, así lo dice el artículo 1615.

Art. 1615.- Es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros o de unos y otros, ya se venda el total o una cuota; pero será válida la venta de todas las especies, géneros y cantidades, que se designen en contrato celebrado conforme a la ley, aunque se extienda a cuanto el vendedor posea o espere adquirir, con tal que no comprenda objetos ilícitos. Las cosas no comprendidas en esta designación se entenderán que no lo son en la venta; toda estipulación contraria es nula.

Explicación: el artículo antes referido establece límites respecto al objeto del contrato de compraventa. En primer lugar, señala que es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros de una persona, ya que en este tipo de contratos el objeto debe estar determinado o ser determinable, y vender todo el patrimonio sin especificarlo generaría inseguridad jurídica. Sin embargo, el artículo permite una excepción: la venta será válida cuando en el contrato se identifiquen claramente las especies, géneros o cantidades de los bienes, incluso si estos incluyen bienes que el vendedor posee o que espera adquirir en el futuro, siempre que no sean ilícitos. Además, solo se considerarán incluidos en la venta los bienes que hayan sido expresamente señalados en el contrato, garantizando así claridad y seguridad jurídica en la compraventa.

- Que la cosa exista o espera que exista (Art. 1332 y 1617 CC)

Art. 1617.- La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte.

Explicación: se refiere a la venta de cosas futuras, es decir, de bienes que aún no existen pero que se espera que lleguen a existir. En estos casos, la ley entiende que la venta se realiza bajo la condición de que la cosa llegue a existir, lo que significa que el contrato solo producirá efectos si el bien efectivamente se produce o llega a existir. Sin embargo, el artículo también señala que esta regla puede cambiar si las partes expresan lo contrario o si por la naturaleza del contrato se entiende que el comprador aceptó el riesgo, lo que en derecho se conoce como comprar la suerte. De esta manera, la disposición regula cómo deben entenderse las ventas de bienes futuros dentro del contrato de compraventa.

Art. 1332.- *No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciables, y que estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público.*

Explicación: este artículo tiene relación con el artículo 1617 ya que establece cuáles son los requisitos que debe cumplir el objeto dentro de un acto o contrato. En primer lugar, indica que pueden ser objeto de una declaración de voluntad tanto cosas que existen actualmente como aquellas que se espera que existan en el futuro, siempre que sean comerciables, es decir, que puedan ser objeto de negociación, y que estén determinadas al menos en cuanto a su género. Además, la cantidad puede no estar totalmente definida, siempre que el contrato contenga reglas o datos que permitan determinarla posteriormente. Por otra parte, cuando el objeto del contrato consiste en un hecho, este debe ser física y moralmente posible. Un hecho es físicamente imposible

cuando va en contra de la naturaleza, y es moralmente imposible cuando está prohibido por la ley o es contrario a las buenas costumbres o al orden público. De esta manera, el artículo establece los límites legales que debe cumplir el objeto para que un acto o contrato tenga validez jurídica.

Art. 1618.- La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno.

Si faltaba una parte considerable de ella al tiempo de perfeccionarse el contrato, podrá el comprador a su arbitrio desistir del contrato, o darlo por subsistente, abonando el precio a justa tasación.

El que vendió a sabiendas lo que en el todo o en una parte considerable no existía, resarcirá los perjuicios al comprador de buena fe.

Explicación: Este artículo regula los efectos de la venta cuando el bien objeto del contrato no existe al momento de perfeccionarse la compraventa. En primer lugar, establece que, si la cosa que se creía existente no existe en absoluto, la venta no produce efectos, ya que falta el objeto del contrato. En segundo lugar, si solo falta una parte considerable del bien, la ley le concede al comprador la facultad de decidir si desea terminar el contrato o mantenerlo pagando únicamente el valor correspondiente a la parte que realmente existe. Finalmente, la disposición protege al comprador de buena fe al establecer que, si el vendedor sabía que la cosa no existía total o parcialmente, deberá responder por los daños y perjuicios ocasionados. De esta manera, el artículo busca garantizar la buena fe y la seguridad en el contrato de compraventa.

- La cosa comprada no debe de ser propia: este requisito está contemplado por el artículo 1619 inciso 3 CC el legislador no vio interés público ni psicológico en una persona, para comprar una cosa propia.

Art. 1619.- inc. 3º La compra de cosa propia no vale; el comprador tiene derecho a la devolución del precio

Explicación: Este inciso establece que no es válida la compra de una cosa propia, es decir, cuando una persona intenta comprar un bien que ya le pertenece. Esto se debe a que en el contrato de compraventa debe existir una transferencia de propiedad del vendedor al comprador, lo cual no ocurre si el bien ya es del comprador. Por esta razón, la ley considera que el contrato carece de efecto jurídico. Sin embargo, el artículo también protege a la persona que realizó el pago, reconociéndole el derecho a que se le devuelva el precio que haya entregado por el bien. De esta manera, se evita un enriquecimiento injustificado por parte del vendedor.

3.1.2.8 De las Obligaciones del Vendedor.

Art. 1627.- Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos, la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro 2º.

Explicación: En un contrato de compraventa, el vendedor asume principalmente dos responsabilidades fundamentales: entregar la cosa y garantizar su integridad jurídica y física, lo que se conoce como saneamiento. La entrega o tradición no se limita solo a la transferencia física del bien, sino que debe cumplir con las reglas específicas que regula el Título VI del Libro 2º, asegurando que el comprador pueda adquirir la posesión y el uso efectivo de lo vendido. Por su parte, el saneamiento protege al comprador frente a problemas ocultos, como vicios, defectos o gravámenes que puedan afectar el valor o el disfrute del bien. En esencia, estas obligaciones buscan equilibrar los derechos de las partes y garantizar que la compraventa cumpla con su finalidad: transferir un bien en condiciones de seguridad jurídica y material.

Art. 1629.- El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.

Si el vendedor por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador a su arbitrio perseverar en el contrato o desistir de él, y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo.

Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halla en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega, aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando, o asegurando el pago.

Explicación: El artículo 1629 regula la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y los efectos de su incumplimiento. Establece que la entrega debe realizarse inmediatamente después de celebrado el contrato o en la fecha acordada entre las partes. Si el vendedor retrasa la entrega por su culpa o acción, el comprador tiene la facultad de mantener el contrato o desistir de él, en ambos casos con derecho a indemnización por los perjuicios que dicho retraso le cause, según las reglas generales de responsabilidad civil. Esta disposición aplica siempre que el comprador haya pagado, esté listo para pagar o haya convenido pagar a plazo.

Sin embargo, el artículo también protege al vendedor frente a riesgos derivados de la situación económica del comprador: si después de la celebración del contrato la fortuna del comprador disminuye considerablemente, poniendo en peligro el cobro del precio, el vendedor no está obligado a entregar la cosa hasta que el comprador pague o asegure el pago. Esto permite

equilibrar los intereses de ambas partes, asegurando tanto la protección del comprador como la del vendedor frente a riesgos de incumplimiento.

Art. 1631.- *El vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato.*

Explicación: este artículo establece de manera clara que el vendedor debe cumplir estrictamente con lo pactado en el contrato de compraventa. Esto significa que la cosa entregada debe corresponder exactamente a lo que se acordó en cuanto a cantidad, calidad, características y condiciones. Si el vendedor intenta entregar un bien distinto al convenido, el comprador tiene derecho a rechazar la entrega y exigir el cumplimiento del contrato, así como a reclamar indemnización por los daños que esta diferencia pueda causar. En esencia, esta disposición refuerza el principio de obligación de exactitud y buena fe contractual, asegurando que la compraventa se realice conforme a lo pactado por las partes.

Art. 1639.- *La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.*

Explicación: Este artículo define la obligación de saneamiento del vendedor dentro del contrato de compraventa, que tiene dos funciones esenciales. Primero, garantiza al comprador que podrá disfrutar de la propiedad y posesión de la cosa vendida de manera pacífica, es decir, libre de reclamaciones de terceros sobre el bien. Segundo, protege al comprador frente a defectos ocultos o vicios redhibitorios, aquellos problemas que no eran visibles al momento de la entrega y que afectan el uso o valor del bien. De esta manera, el artículo asegura que la venta cumpla con su finalidad de transferir un bien útil, íntegro y libre de riesgos ocultos, consolidando la seguridad jurídica y la confianza en la compraventa.

Art. 1641.- *El vendedor es obligado a sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario.*

Explicación: el artículo en mención establece que el vendedor tiene la obligación de responder por las evicciones, es decir, por cualquier reclamación de terceros que afecte la propiedad o posesión del bien vendido y que tenga origen anterior a la venta. Esto significa que, si alguien demuestra un derecho sobre la cosa que existía antes de la compraventa y logra recuperarla, el vendedor debe resarcir al comprador por las pérdidas sufridas, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario. Esta disposición protege al comprador y refuerza la seguridad jurídica, asegurando que la propiedad adquirida sea efectiva y libre de cargas ocultas anteriores al contrato.

Art. 1659.- *Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.*

Art. 1660.- *Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1ª Haber existido al tiempo de la venta; 2ª Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio; 3ª No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.*

Explicación: Dentro del contrato de compraventa, la ley también protege al comprador frente a problemas que no podían observarse al momento de adquirir el bien. En este sentido, el

artículo 1659 reconoce la acción redhibitoria, que es el derecho que tiene el comprador de pedir que se deje sin efecto la venta o que se reduzca el precio, cuando la cosa vendida presenta defectos ocultos que afectan su utilidad. Estos defectos son conocidos como vicios redhibitorios y pueden presentarse tanto en bienes muebles como inmuebles.

Por su parte, el artículo 1660 establece las condiciones que deben cumplirse para que un defecto sea considerado vicio redhibitorio. En primer lugar, el defecto debe haber existido al momento de la venta, aunque no haya sido visible. En segundo lugar, debe ser un defecto lo suficientemente grave como para que el bien no sirva para su uso normal o solo pueda utilizarse de forma imperfecta, al punto que el comprador probablemente no lo habría adquirido o habría pagado menos por él. Finalmente, el defecto no debe haber sido informado por el vendedor y además debe tratarse de un problema que el comprador no pudo conocer fácilmente, actuando con la diligencia normal.

De esta forma, ambos artículos buscan mantener el equilibrio y la buena fe en la compraventa, evitando que el comprador resulte perjudicado por defectos ocultos que afectan el valor o utilidad del bien adquirido.

3.1.2.9 De las Obligaciones del Comprador.

Art. 1673.- *La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.*

Explicación: destaca cuál es el deber fundamental del comprador dentro del contrato de compraventa: el pago del precio acordado. A diferencia del vendedor, cuya obligación principal es entregar la cosa, el comprador cumple su parte del contrato satisfaciendo el valor económico del bien adquirido. Este pago debe realizarse conforme a lo que hayan pactado las partes, ya sea en el momento de la celebración del contrato, al momento de la entrega o en el plazo que se haya

establecido. En consecuencia, el cumplimiento de esta obligación es lo que equilibra la relación contractual, ya que el precio representa la contraprestación que justifica la transferencia del bien al comprador.

Art. 1674.- El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario.

Con todo, si el comprador fuere turbado en la posesión de la cosa o probare que existe contra ella una acción real de que el vendedor no le haya dado noticia antes de perfeccionarse el contrato, podrá depositar el precio con autoridad de la justicia, y durará el depósito hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance las resultas del juicio.

Explicación: El cumplimiento de la obligación de pagar el precio no solo implica realizar el pago, sino también hacerlo en el tiempo y lugar acordados por las partes. Cuando el contrato no establece estas condiciones, la ley presume que el pago debe efectuarse en el momento y lugar en que se realiza la entrega de la cosa vendida. Sin embargo, el artículo también contempla una situación especial para proteger al comprador. Si después de la venta el comprador es perturbado en la posesión del bien o descubre que existe una acción real sobre la cosa que el vendedor no informó previamente, la ley le permite depositar el precio ante la autoridad judicial. Este depósito se mantiene hasta que el vendedor solucione el problema o garantice las consecuencias del juicio. Con esta regulación se busca evitar que el comprador pague por un bien cuyo dominio o posesión se encuentra en riesgo.

Art. 1675.- Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios en uno u otro caso.

Explicación: Cuando el comprador no paga el precio en el tiempo y lugar acordados, se considera que incurre en mora, lo cual genera consecuencias dentro del contrato de compraventa. En esta situación, la ley otorga al vendedor dos opciones: exigir el pago del precio convenido o pedir la resolución del contrato, es decir, que la venta se deje sin efecto. En cualquiera de estos casos, el vendedor también puede reclamar indemnización por los perjuicios que el incumplimiento del comprador le haya ocasionado. Con esta disposición se busca garantizar que el comprador cumpla con su obligación principal y proteger al vendedor frente al incumplimiento del pago.

Art. 1677.- La resolución de la venta por no haberse pagado el precio, dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad, si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.

El comprador a su vez tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.

Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado.

Explicación: Cuando el contrato de compraventa se resuelve por falta de pago del precio, la ley establece ciertas consecuencias para ambas partes. En primer lugar, el vendedor puede retener las arras o exigir las dobladas, según corresponda, y además tiene derecho a que se le restituyan los frutos del bien, ya sea en su totalidad si no recibió ninguna parte del precio, o de

forma proporcional si el comprador pagó solo una parte. Por su parte, el comprador puede recuperar la cantidad del precio que haya pagado. Sin embargo, para efectos de gastos y deterioros del bien, la ley considera al comprador como poseedor de mala fe, lo que significa que deberá responder por los daños causados, salvo que logre demostrar que su incumplimiento se debió a problemas económicos graves ocurridos sin culpa suya. De esta manera, el artículo regula las consecuencias legales cuando la venta se deja sin efecto por falta de pago.

3.1.2.10 Del Pacto de Retroventa.

Art. 1679.- Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra.

Explicación: Este artículo regula el pacto de retroventa, que es un acuerdo mediante el cual el vendedor, al momento de realizar la venta, se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida en el futuro. Para ejercer este derecho, el vendedor debe reembolsar al comprador el precio que se haya establecido en el contrato, o si no se fijó una cantidad específica, deberá devolver lo que al comprador le haya costado la compra. En otras palabras, la retroventa permite que la venta se realice, pero dejando abierta la posibilidad de que el vendedor vuelva a adquirir el bien si cumple con la devolución del dinero correspondiente. Con esto, la ley reconoce una forma especial de compraventa en la que el vendedor conserva una facultad posterior sobre el bien vendido.

Art. 1681.- El vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus acciones naturales. Tendrá asimismo derecho a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador. Será obligado al pago de las expensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o voluntarias que se hayan hecho sin su consentimiento.

Explicación: Cuando el vendedor ejerce el derecho de recuperar la cosa vendida, la ley establece ciertas consecuencias respecto al estado en que debe devolverse el bien. En primer lugar, el comprador debe restituir la cosa junto con sus accesiones naturales, es decir, con todo aquello que se haya producido o agregado naturalmente al bien. Además, si el bien sufrió deterioros por culpa o hecho del comprador, este deberá indemnizar al vendedor por los daños ocasionados. Por otra parte, el vendedor sí está obligado a reembolsar los gastos necesarios que el comprador haya realizado para conservar la cosa, pero no debe pagar por mejoras útiles o de lujo que se hayan hecho sin su autorización. Con esto, la ley busca mantener un equilibrio entre los derechos del vendedor y las inversiones realizadas por el comprador sobre el bien.

3.1.2.11 Interpretación Doctrinaria y Jurisprudencial.

Desde una perspectiva doctrinaria, el contrato de compraventa se entiende como un título traslativo de dominio que genera inicialmente obligaciones entre las partes: el vendedor se obliga a entregar la cosa y el comprador a pagar el precio. Sin embargo, la doctrina civilista sostiene que el simple contrato no transfiere por sí mismo la propiedad, sino que crea derechos personales que posteriormente se perfeccionan mediante el modo de adquirir correspondiente, que es la tradición. Este enfoque responde al sistema adoptado por el derecho civil salvadoreño, influenciado por la tradición franco-germánica, donde se distingue claramente entre el título (contrato) y el modo (tradición) para que se produzca la transferencia del dominio.

En cuanto a la interpretación jurisprudencial, la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador ha sostenido en diferentes resoluciones que el contrato de compraventa constituye únicamente el título que da origen a la obligación de transferir el dominio, pero no produce por sí mismo la transmisión de la propiedad. Para que el comprador llegue a ser

propietario, es necesario que se realice la tradición del bien, y en el caso de los bienes inmuebles, que el título sea inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para que tenga efectos frente a terceros.

La Sala de lo Civil ha manifestado: *Declara la Sala de lo Civil, en su sentencia ref.135-C-2006. que "debe decirse que en nuestra legislación la compraventa es el instrumento en el cual consta el negocio jurídico, en cuyo título traslativo de dominio que por sí solo no transfiere el dominio ya que únicamente nacen con él derechos personales, razón por la cual se le conoce como la causa remota de adquisición y para que el comprador adquiera el dominio necesita que se verifique la tradición de la cosa; es decir, se transfiere el dominio en la compraventa cuando se verifica el modo de adquirir. Art. 651 C.C."*³⁵

Por su parte en la Sentencia n° 280-C-2004 de Sala de Lo Civil³⁶, Corte Suprema de Justicia, del 20 de julio de 2005, analizó un caso relacionado con la nulidad de un contrato de compraventa de un bien inmueble. En su razonamiento jurídico, la Sala examinó la naturaleza del contrato de compraventa dentro del derecho civil salvadoreño. El tribunal explicó que la compraventa constituye un acto jurídico bilateral mediante el cual una parte se obliga a transferir un bien y la otra a pagar un precio en dinero. Sin embargo, también destacó que el contrato por sí solo no produce automáticamente la transferencia del dominio, sino que genera la obligación de realizar la tradición del bien.

Asimismo, a Sala de lo Civil en su Sentencia n° 298-2004 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, de fecha 26 de mayo de 2004³⁷ abordó un conflicto relacionado con los

³⁵ Sentencia n° 226-CAC-2012 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, 12 de septiembre de 2013.

³⁶ Sentencia n° 280-C-2004 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, 20 de Julio de 2005

³⁷ Sentencia n° 298-2004 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, 26 de Mayo de 2004

efectos jurídicos de un contrato de compraventa. El tribunal analizó cómo se materializa la relación jurídica entre vendedor y comprador una vez celebrado el contrato. En su razonamiento, la Sala explicó que la compraventa genera obligaciones recíprocas: el vendedor debe entregar la cosa vendida y el comprador debe pagar el precio convenido.

La sentencia también resalta que el contrato adquiere plena eficacia cuando se cumplen las obligaciones principales de las partes, es decir, la entrega del bien y el pago del precio. En el caso de los bienes inmuebles, la Sala recordó que la seguridad jurídica exige además la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, lo que permite que el derecho del comprador sea oponible frente a terceros.

Esta sentencia es importante porque reafirma que el contrato de compraventa no solo crea obligaciones, sino que también constituye el mecanismo jurídico mediante el cual se materializa la transferencia patrimonial, siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley.

CONCLUSIONES

El contrato de compraventa constituye una de las figuras jurídicas más relevantes dentro del derecho civil, debido a que permite la transferencia de bienes mediante el acuerdo de voluntades entre las partes, generando obligaciones recíprocas que garantizan el equilibrio contractual. A través del estudio de la normativa contenida en el Código Civil salvadoreño, se observa que este contrato se perfecciona por el consentimiento respecto de la cosa y el precio, pero la transmisión del dominio se materializa mediante la tradición, lo que evidencia la aplicación del sistema de título y modo para la adquisición de la propiedad.

Asimismo, el análisis de las disposiciones legales demuestra que el legislador establece una serie de garantías destinadas a proteger a las partes que intervienen en la compraventa. Entre ellas destacan las obligaciones del vendedor de entregar la cosa y responder por el saneamiento, así como la obligación del comprador de pagar el precio en la forma, lugar y tiempo convenidos. Estas reglas buscan asegurar la seguridad jurídica de las transacciones y evitar conflictos derivados del incumplimiento contractual.

De igual forma, la regulación de aspectos como los vicios ocultos, la evicción y las condiciones relacionadas con el objeto del contrato reflejan la intención del derecho civil de preservar la buena fe y la transparencia en las relaciones jurídicas. En este sentido, el contrato de compraventa no solo cumple una función económica al facilitar la circulación de bienes, sino que también representa un instrumento fundamental para el desarrollo de las relaciones patrimoniales dentro de la sociedad. Finalmente, el estudio doctrinario y jurisprudencial de esta institución permite comprender su importancia práctica dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño.

RECOMENDACIONES

A partir del análisis realizado sobre el contrato de compraventa y las disposiciones establecidas en el Código Civil salvadoreño, se recomienda fortalecer el conocimiento y la correcta aplicación de esta figura jurídica, ya que constituye uno de los contratos más utilizados dentro de las relaciones patrimoniales. Resulta importante promover una mayor comprensión de los elementos esenciales del contrato, especialmente en lo relativo al consentimiento, el objeto y el precio, con el fin de evitar interpretaciones erróneas que puedan afectar la validez de los acuerdos.

Asimismo, se considera conveniente fomentar la correcta formalización de los contratos de compraventa, procurando que las condiciones pactadas entre las partes queden claramente establecidas por escrito. Esto contribuye a garantizar mayor seguridad jurídica y a prevenir conflictos derivados de interpretaciones ambiguas o incumplimientos contractuales.

De igual forma, se recomienda que en la práctica jurídica se preste especial atención al cumplimiento de las obligaciones que surgen para cada una de las partes, particularmente en lo relacionado con la entrega de la cosa vendida, el pago del precio y el saneamiento por evicción y vicios ocultos. La observancia de estas obligaciones resulta fundamental para mantener el equilibrio contractual y la confianza entre quienes celebran este tipo de contratos.

Finalmente, también se sugiere promover el estudio doctrinario y jurisprudencial del contrato de compraventa dentro del ámbito académico y profesional, ya que el análisis de la doctrina y de los criterios emitidos por los tribunales permite comprender con mayor profundidad la aplicación práctica de esta institución jurídica.

BIBLIOGRAFIA

LEYES:

1. Constitución de la República, Diario Oficial N° 234, Tomo 281, de fecha 16 de diciembre de 1982.
2. Código Civil de El Salvador, D. O. N° 8, T. 434, 12 de enero de 2022.

LIBROS:

1. Justiniano. (2000). *Digesto de Justiniano* (Libro 18, Título 1 – Libro 19, Título 1). Madrid, España: Editorial Civitas.
2. Arangio-Ruiz Vicencio, Instituciones de Derecho Romano, Ediciones Palma, 10° Edición, Buenos Aires Argentina, 1986, Pág. 376.
3. Guzmán Brito, Alejandro, Derecho Privado Romano, Tomo I, Santiago de Chile, Legal Publishing Thomson Reuters, 2013, 2ª edición, pp. 13-19.
4. Medellín Aldana, Carlos J., Medellín Forero, Carlos, y Medellín Becerra, Carlos, Bogotá, Legis Editores, 2009, 15ª edición, p. 268.
5. Guzmán Brito, Alejandro, Derecho Privado Romano, Tomo I, Santiago de Chile, Legal Publishing Thomson Reuters, 2013, 2ª edición, pp. 482 y 483.
6. García Garrido, M.J., Derecho Privado Romano, Madrid, 1988, pág. 625
7. P. Grossi, *El orden jurídico medieval* (Madrid: Editorial Trotta, 2002).
8. Borrell y Soler Antonio M., El Contrato de Compraventa según el Código Civil Español, Bosch Casa Editorial, 1ª Edición, Barcelona, 1952. Pág. 5.

9. Santiago de Chile, Thomson Reuters, 2022, pp. 316 y 317
10. *Ripert, Tratado de Derecho Civil*
11. Escriche, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Paris, Librería de Rosa, Bouret y Cía., 1852, edición facsimilar de Editorial Jurídica Conosur, Tomo I, p. 226.
12. Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Sociedad Imprenta Litografía Barcelona, año 1917, Tomo I, N° 98, pp. 117-119.
13. Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Sociedad Imprenta Litografía Barcelona, año 1917, Tomo I, N° 92, p. 115
14. Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Sociedad Imprenta Litografía Barcelona, año 1917, Tomo I, N°s 88-91, pp. 112-114.
15. *Alessandri Somarriva, Derecho Civil, Tomo IV*
16. Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano: Contratos* (Tomo II, 13.^a ed., México: Editorial Porrúa, 2006).
17. Pothier, R. J. (1993). *Tratado de las obligaciones*. Editorial Jurídica de Chile.
18. Rojina Villegas, R. (2006). *Derecho civil mexicano: Contratos* (Tomo II, 13.^a ed.). Editorial Porrúa.
19. Somarriva Undurraga, M. (1996). *Derecho civil: Contratos*. Editorial Jurídica de Chile.
20. *Alessandri Somarriva, Derecho Civil, Tomo III*
21. Arturo Alessandri Rodríguez, *ob. cit.*, núms. 311–312, pp. 332–333.

22. Alessandri Rodríguez, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Tomo Primero, Soc. Imprenta Litografía Barcelona, Santiago, 1917, números 296 y 297, pp. 317 y 318.
23. Claro Solar, Luis, N° 768, Derecho Civil Chileno y Comparado. De las Obligaciones, II, Tomo 11°, Santiago de Chile, Imprenta Nascimento, 1937, p. 149.
24. Alessandri Somarriva, Derecho Civil, Tomo II
25. Alessandri Rodríguez, Arturo, Teoría de las obligaciones, Santiago de Chile, Editorial Jurídica EdiarConoSur Ltda., 1988, pp. 24-26.
26. Pothier, Robert Joseph. *Tratado del contrato de compra y venta (Treatise on the contract of sale)*. J. Roger, 1841 (obra clásica del derecho civil).
27. Treviño García, Ricardo. *Los contratos civiles y sus generalidades*. McGraw-Hill, México.

JURISPRUDENCIA:

1. 227-CAC-2014 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las ocho horas cuarenta y dos minutos del seis de junio de dos mil dieciséis.
2. 231-C-2006 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las once horas del siete de febrero de dos mil siete
3. Sentencia n° 226-CAC-2012 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, 12 de septiembre de 2013.
4. Sentencia n° 280-C-2004 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, 20 de julio de 2005
5. Sentencia n° 298-2004 de Sala de Lo Civil, Corte Suprema de Justicia, 26 de mayo de 2004

ANEXOS

Anexo 1: Formato De Compraventa De Inmueble

DERECHO Y GESTION

COMPRAVENTA DE INMUEBLE

OTORGADO POR:
JENNY NATALY JOYAS DE GUTIERREZ

A FAVOR DE:
FRANCISCO ANTONIO ALFARO MONTIEL
57984678

ANTE LOS OFICIOS DE:
LIC. DOUGLAS OMAR JACO SALAZAR

VALOR: \$16,000.00 MATRICULA: 80023996-000000

ESCRITURA N°: 16 LIBRO: XVIII

Año: 2026-
FISCANCO FISCAL

Tel: 7522-5609 Y 7881-4290

*****SI QUEREMOS A UN MUNDO DE PAZ Y DE JUSTICIA HAY QUE
PONER DECIDIDAMENTE LA INTELIGENCIA AL SERVICIO DEL
AMOR*****

Ilustración 1; Compraventa de inmueble 1



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

VEINTITRES



M. DE H.

Nº 29900433

1 **NUMERO DIECISEIS.- LIBRO DIECIOCHO, COMPRA VENTA DE INMUEBLE.-** En el distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel
2 Centro, departamento de San Miguel, a las diez horas del día quince de enero del año dos mil veintiséis.- Ante mí, DOUGLAS OMAR
3 JACO SALAZAR, Notario, del domicilio del distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro, departamento de San Miguel,
4 comparece los señores **JENNY NATALY JOYAS DE GUTIERREZ**, de treinta y cinco años de edad, abogada, del domicilio del distrito de
5 San Miguel, Municipio de San Miguel Centro, departamento de San Miguel, a quien no conozco pero identifico en forma legal por medio
6 de su Documento Único de Identidad número: **cero cuatro uno nueve tres dos tres cuatro- siete**; y quien en el curso del presente
7 instrumento se denominaran "LA VENDEDORA, y por otra parte comparece el señor **FRANCISCO ANTONIO ALFARO MONTEL**, de
8 veintiséis años de edad, Estudiante, del domicilio del distrito de Tecapan, Municipio de Usulután Este, Departamento de Usulután, a
9 quien no conozco pero identifico en legal por medio de su Documento Único de Identidad número **cero cinco ocho cinco siete siete**
10 **siete siete- seis**; y quien en el curso del presente Instrumento se denominará "EL COMPRADOR"; y me DICEN: Que según Matrícula
11 número **OCHO CERO CERO DOS TRES NUEVE NUEVE SEIS- CERO CERO CERO CERO CERO**, en el asiento DIEZ, del Registro de la
12 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente de San Miguel, la vendadora es dueña y actual poseedora de situado
13 **URBANIZACION CENTRO RESIDENCIAL. LA PRADERA III ETAPA**, del Distrito de San Miguel, municipio de San Miguel Centro, Departamento
14 de San Miguel; identificado como Lote Número VEINTICINCO, POLIGONO E- VEINTICINCO.- de la extensión superficial de SETENTA Y CINCO
15 METROS CUADRADOS, el cual se describe así: **LINDERO PONIENTE**, compuesto por un tramo de una distancia de cinco metros; **LINDERO**
16 **NORTE**, compuesto de un tramo de una distancia de quince metros; **LINDERO ORIENTE**, compuesto por un tramo compuesto de una
17 distancia de cinco metros; Y **LINDERO SUR**, compuesto por un tramo de una distancia de quince metros.- Que libre de gravamen y por
18 el precio de **DIECISEIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que declara tener recibidos en este acto a su entera
19 satisfacción de parte del señor **FRANCISCO ANTONIO ALFARO MONTEL**; de generales ya mencionadas, le vende libre de gravamen a
20 este el inmueble antes descrito, haciéndola en consecuencia la tradición del dominio y posesión del mismo; presente desde el inicio
21 de este acto el señor **FRANCISCO ANTONIO ALFARO MONTEL**, me DICE: Que acepta la venta y tradición del inmueble antes descrito,
22 que se le hace por medio de esta escritura, dándose por recibido de los derechos de dominio, posesión y demás derechos anexos
23 que sobre dicho inmueble se le transfiere.- Me dicen que no son parientes entre si. Asimismo, en este acto, delegan a la suscrita
24 notaria, para completar y presentar el formulario respectivo para la declaración del impuesto a la transferencia de bienes raíces,

2026 1200 2039

Ilustración 2; Compraventa de inmueble

1 que genere la presente transferencia de dominio, sea en física o por medios electrónicos. DECLARACIONES NOTARIALES. Yo, la
 2 suscrito Notario hago constar: a) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo, el comprobante de pago del impuesto por
 3 estar exento en razón de su monto, de conformidad a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces; b) Que les advertí a
 4 los comparecientes de la obligación de presentar, dentro de sesenta días contados a partir de esta fecha, la declaración a que alude
 5 el artículo Siete de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces; c) Que les hice la advertencia a que se refiere al
 6 artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado, y la advertencia del artículo doscientos veinte del Código Tributario, que para la
 7 inscripción del presente instrumento se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda, por la Administración Tributaria;
 8 d) Que entre La Sociedad Vendedora y el comprador no exista vínculo de parentesco alguno entre sí. Así se expresaron los
 9 comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que se los hubo íntegramente en un solo
 10 acto, ininterrumpido, lo anteriormente escrito, conformes, ratifican su contenido y firmamos. - DDY FE
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24

Impresos Gujano, S.A. de C.V. PBX 2212-9600 - Traje de 29,468,001 al 30,468,000 - 6/2025

Ilustración 3; Compraventa de inmueble

.... COPIA FIEL DE LA ESCRITURA MATRIZ NÚMERO DIECISEIS, DE FOLIO VEINTITRES FRENTE Y VUELTO, DEL LIBRO DIECIOCHO DE MI PROTOCOLO, QUE LLEVO DURANTE EL PRESENTE AÑO Y QUE VENCERA EL DÍA DIECISEIS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTISEIS Y PARA SER ENTREGADO AL SEÑOR FRANCISCO ANTONIO ALFARO MONTIEL, EXTIENDO, FIRMO Y SELLO EL PRESENTE TESTIMONIO DE LA ESCRITURA MATRIZ, EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL, MUNICIPIO DE SAN MIGUEL CENTRO, DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTISÉIS.







Ilustración 4; Compraventa de inmueble



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

No. **11059320**

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN COMPRAVENTA

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento de San Miguel, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 11:15:29 horas, del día veintisiete de Enero del año dos mil veintiseis, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 80023996-00000, con un área de 75.0000 metros cuadrados , ubicada en LOTE # 25 POL. E-25, URB. CENTRO RES. LA PRADERA III ETAPA, SAN MIGUEL.- Correspondiente a la ubicación geográfica de SAN MIGUEL, SAN MIGUEL CENTRO, SAN MIGUEL en el asiento 11

A Favor de

ALFARO MONTIEL, FRANCISCO ANTONIO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRÍBASE.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 202612002639 a las 13:21:01 horas, del día veintiseis de Enero del año dos mil veintiseis. San Miguel, VeintiSiete de Enero del año Dos Mil VeintiSeis .-


Licda. Dafne Ianeira Trejo Guerrero
Registradora Auxiliar



Ilustración 5; Compraventa de inmueble

Raíz e Hipotecas de .- II) PRECIO: el precio total del contrato será de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, de los cuáles se cancelará este día una prima de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, quedando un saldo de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, los cuáles serán pagaderos por medio de pagos (mensuales, trimestrales, etc.), de cuotas del valor de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA , siendo el primer pago el día de del corriente año, hasta su terminación el de de dos mil ; III) PLAZO: El plazo de este contrato será de AÑOS, contado a partir del día de del corriente año, hasta el día dos de dos mil ; IV) OBLIGACIONES PRINCIPALES DE LOS CONTRATANTES: (El, La promitente vendedor(a), al finalizar el plazo del presente contrato promete otorgar la correspondiente escritura de compraventa a favor (del, la promitente comprador(a), a fin de hacerle la tradición del dominio, y que este adquiera definitivamente todos los derechos inherentes al inmueble; por su parte (El, La promitente comprador(a), se compromete a hacer efectivo el pago de las cuotas establecidas en el plazo acordado, a fin de adquirir el inmueble en forma definitiva.- V) OTRAS OBLIGACIONES.- Ambos contratantes para efectos legales de este Instrumento señalamos como domicilio especial el de esta ciudad, a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial por reclamación de vicios ocultos del inmueble vendido o por perturbación de su dominio, así como por el incumplimiento injustificado por cualquiera de las partes, lo cuál tendrá por terminado el presente contrato.- .- VI) CADUCIDAD DEL PLAZO: Caducará el plazo y la obligación será exigible inmediatamente en su totalidad como si fuese de plazo vencido en los siguientes casos: a) Si (el, la promitente comprador(a) no cancelare el saldo restante en la fecha estipulada y b) Por embargo trabado contra (el, la promitente comprador(a), de parte de terceras personas o por el mismo Promitente vendedor(a), por deuda distinta a la presente. Así nos expresamos, ratificamos el contenido del

colindantes son o han sido propiedad de la señora Ana Sofía Fiallos de Bojórquez.- Inscrito a favor de la vendedora bajo la Matrícula número QUINCE MILLONESS-CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO VEINTIUNO, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA SEGUNDA SECCIÓN DE OCCIDENTE DEL DEPARTAMENTO DE AHUACHAPÁN; y Inmueble de naturaleza rústica, marcado como Lote número VEINTICUATRO del Block "A", de la Lotificación Primavera, situado en El Cantón Ashapuco, de esta jurisdicción y departamento de Ahuachapán, de las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: Ocho metros, linda con Calle Principal Primavera; AL ORIENTE: Veinticinco metros, linda con lote veinticinco, del mismo block "A"; AL SUR: Ocho metros, linda con lote número dos del mismo block "A", vendido a José Mártir Meléndez; y AL PONIENTE: Veinticinco metros, linda con lote número veintitrés del mismo block "A", vendido a José Mártir Meléndez; siendo su área superficial de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS.- Inscrito a favor de la vendedora bajo la Matrícula número....., ASIENTO ONCE, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS DE LA SEGUNDA SECCIÓN DE OCCIDENTE DEL DEPARTAMENTO DE AHUACHAPÁN.- II) Me continúa diciendo la vendedora que libre de todo gravamen y por el precio de VEINTE MIL SETECIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América, que me manifiesta tener recibidos a su satisfacción de parte del señor, -le vende los inmuebles antes descritos, como cuerpos ciertos y en las condiciones en que se encuentran y le hace la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos anexos que sobre los mismos le corresponden, entregándoselos materialmente y obligándose a la evicción y al saneamiento de ley.- III) Presente desde el inicio de este acto el señor, de cuarenta y tres años de edad, Comerciante, de este domicilio, persona a quien conozco é identifico por medio de su Documento Único de Identidad número Cero dos millones

quinientos setenta mil setecientos veintidós- nueve, con Número de Identificación Tributaria Cero ciento uno- cero cincuenta mil doscientos setenta y cinco- ciento uno- siete; quien se denominará "EL COMPRADOR".- Y ME DICE: Que acepta la venta, tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que se le hacen de los inmuebles antes descritos, como cuerpos ciertos y en las condiciones en que se encuentran, dándose por recibido materialmente de los mismos.- Me aclaran la vendedora y el comprador que no existe parentesco alguno entre ellos.- La vendedora y el comprador me declaran bajo juramento rendido que los bienes rústicos de su propiedad no exceden los límites establecidos por la Constitución de El Salvador.- IV) PACTO DE RETROVENTA: La vendedora me manifiesta que se reserva la facultad de recobrar los inmuebles vendidos por medio de este instrumento en un plazo de SEIS MESES, contados a partir de hoy, reembolsando al comprador la cantidad de VEINTE MIL SETECIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América, estableciéndose expresamente, que si no reembolsa en dicho plazo esa cantidad, queda sin efecto la retroventa, no teniendo nada que reclamar.- El comprador me manifiesta que se obliga a vender a la señora los inmuebles objetos de la presente compraventa, siempre y cuando se le reembolse la cantidad de VEINTE MIL SETECIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América, en un plazo de SEIS MESES, contados a partir de hoy y la venta la haría inmediatamente después del reembolso del dinero en mención.- La vendedora declara que está plenamente consciente que la naturaleza del presente contrato es una compraventa de inmuebles con pacto de retroventa y no un mutuo con Hipoteca.- Yo, el Suscrito Notario, Hago Constar: a) Que la presente compraventa está exenta del Impuesto de Transferencia de Bienes y Raíces por no exceder la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES; y b) Que advertí a la vendedora y al comprador la obligación en que se encuentran de darle cumplimiento a los Artículos Treinta y nueve de la Ley del Notariado y Doscientos veinte del Código Tributario.- Así se

expresaron los otorgantes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento en especial lo relativo al registro y leído que les fue por mí el mismo, íntegramente, en un solo acto sin interrupción, encontrándolo escrito y redactado a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos, y la vendedora y el comprador además de sus firmas dejan cada uno la impresión digital del pulgar de la mano derecha para constancia.-DOY FE.-

Anexo 4: Modelo De Escritura De Resciliacion (Por Mutuo Acuerdo De Las Partes) De Promesa De Venta. En El Contrato De Promesa Se Habían Entregado Arras, Para Garantizar Su Cumplimiento.

NUMERO ____ . RESCILIACION DE PROMESA DE VENTA. En la ciudad de San Salvador, a las ____ horas del día ____ de octubre de dos mil __.- Ante mí, ____, Notario de este domicilio, comparecen por una parte el señor _____ (generales) del domicilio de San Salvador, persona de mi conocimiento, portador de su Documento Único de Identidad ____ uno uno seis-cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusula Especial del ____, con Número de Identificación Tributaria : ____, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo con Cláusula Especial, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las ____ de agosto de dos mil ____, ante los Oficios Notariales de ____ (relacionar personería). En dicho Poder el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la Institución representada y de la personería de su Representante Legal; y el señor _____, de cincuenta y siete años de edad , comerciante, del domicilio de San Salvador, de mi conocimiento, y con Documento Único de Identidad número _____, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la _____ S.A. DE C.V.” del domicilio de _____, con Número de Identificación Tributaria _____, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura Pública de Constitución de Sociedad, otorgada en esta ciudad, a las

diecisiete horas del día _____ de septiembre de dos mil ____, ante los oficios del notario ____, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número ____ del Libro _____NUEVE del Registro de Sociedades, inscrita el día _____a, en el cual consta que la denominación, naturaleza y domicilio de la Sociedad, son los antes expresados, que su nacionalidad es salvadoreña, que su tiempo es indefinido, que entre sus finalidades está el de otorgar actos como el presente, que la administración de la Sociedad está a cargo de una junta directiva, la representación legal, judicial y extrajudicial de la Sociedad, así como el uso de la firma social está a cargo del Director presidente de la Junta Directiva, quien durará en sus funciones cinco años a partir de su elección; b) Testimonio de la Escritura Pública de Rectificación en lo referente al aumento y disminución de capital, otorgada en esta ciudad, a las quince horas del día diez de octubre de dos mil ____, celebrada ante los oficios del notario ____, inscrita en el Registro de Comercio al número _____ del Libro _____ del Registro de Sociedades, el día veintitrés de octubre de dos mil ____, en la cual consta que rectifica la escritura de dicha Sociedad, en lo referente al aumento y disminución de capital, por no haber cumplido con dicho requisito en la escritura de constitución; c) Certificación extendida por el Director Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad _____ que puede abreviarse ____, el día veintidós de agosto de dos mil e inscrita en el Registro de Comercio, bajo el número del libro dos mil del Registro de Sociedades, el día veintiuno de septiembre de dos mil en la que consta que fue electo como Director Presidente de la Junta Directiva de dicha Sociedad el señor para el periodo de cinco años, que vence el día veinte de agosto de dos mil __; y ME DICEN: I) Que por Escritura Pública otorgada en esta ciudad, a las diez horas del día _____s, ante los oficios del Notario ____, el ____ otorgo contrato de promesa de venta de una porción de terreno de cinco manzanas de extensión superficial de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS

CUADRADOS; equivalentes a CINCO MANZANAS CERO PUNTO CERO VARAS CUADRADAS, la cual se desmembró de un inmueble general de naturaleza rústica denominado Finca _____, situado en _____, Departamento de La Libertad, de una extensión superficial de DIECISÉIS HECTÁREAS DOSCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a VEINTIDÓS MANZANAS NUEVE MIL DOSCIENTAS CINCUENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS SESENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE VARA CUADRADA, inscrito a favor del _____ al número _____ del Libro _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Libertad.- Que la porción relacionada se prometió en venta por el precio de _____ “Sociedad _____” la cual entregó en concepto de ARRAS a la Promitente vendedora, la cantidad de _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y el resto, o sea, _____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA se los pagaría al final del plazo, es decir, el día veintiocho de septiembre del corriente año.- Que por medio de este instrumento y de común acuerdo entre El Promitente Vendedor y la Promitente Compradora, de conformidad al artículo un mil cuatrocientos dieciséis del Código civil, RESCILIAN el expresado contrato de promesa de venta, y por mutuo consentimiento hacen cesar sus efectos, volviendo las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración, devolviendo al señor _____ en representación de la Sociedad _____ S.A. DE C.V, la cantidad de VEINTICINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA que había entregado en concepto de arras. Que, con base a lo antes relacionado, los comparecientes acuerdan dar por terminado dicho contrato de PROMESA DE VENTA, Leído que les hube íntegramente lo escrito, en un solo acto, lo ratifican y firmamos. DOY FE. -

Anexo 5: Modelo De Compraventa De Servidumbre.

NÚMERO TREINTA Y TRES.-LIBRO- SEGREGACIÓN POR VENTA Y SERVIDUMBRE.- En la ciudad den a las catorce horas cuarenta minutos del día siete de diciembre del año dos mil diecisiete.- Ante mí,, Notario, de este domicilio, comparecen los señores; en adelante denominados "LOS VENDEDORES".- Y ME DICEN: I) -Que son dueños y actuales poseedores, el primero del cien por ciento de los Usufructos y el segundo del cien por ciento de la Nuda Propiedad, sobre una porción de terreno de naturaleza rústica,- Donde sus medidas y linderos están fielmente descritos bajo la Matrícula número.....- II) Me continúan diciendo los vendedores que por medio de éste instrumento, libre de todo gravamen -y por el precio de MIL DÓLARES de los Estados Unidos de América, que me manifiestan tener recibidos a su entera satisfacción de parte de la señora, le venden a dicha persona una porción de terreno del inmueble antes descrito, identificada como PORCIÓN UNO, la cual se segrega de del inmueble general, cuya descripción técnica se inicia en el vértice Sur-Oriente, así: LINDERO SUR:.....- Consecuentemente transfieren a favor de la compradora la tradición del dominio, -posesión, uso, -goce y demás derechos legales que les corresponden en la porción de terreno segregada, como cuerpo cierto y en las condiciones en que se encuentra, haciéndole los vendedores la entrega material de la misma y obligándose a la evicción y saneamientos legales.- III) Presente desde el inicio de este acto la señora....., quien se denominará "LA COMPRADORA".- Y ME DI-CE:- Que acepta la venta, la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que se le hacen sobre la porción de terreno segregada, como cuerpo cierto y en las condiciones en que se encuentra, dándose por recibida materialmente de la misma.- IV) CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE: Me aclaran los vendedores que por medio de éste instrumento constituyen sobre el resto de su inmueble de forma voluntaria y a título gratuito servidumbre de aguas lluvias, a favor de la porción antes segregada, aclarando que la servidumbre será subterránea, es decir, que las aguas lluvias pasaran por medio de tuberías bajo tierra con una profundidad de dos punto cero cero metros, y servirá para dar salida a las aguas lluvias hacia la quebrada de invierno ubicada al rumbo norte del resto del inmueble general de los vendedores, dicha servidumbre está ubicada por el rumbo Sur-Oriente, cuya descripción técnica se inicia en el

punto identificado como mojón tres de la porción uno antes descrita, así:.....- Haciéndole los vendedores a la compradora la tradición del derecho de posesión y demás derechos que sobre lo constituido les corresponden, estimando el valor de la servidumbre en la cantidad de QUINIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América, y la compradora a su vez acepta la servidumbre de aguas lluvias que se constituye por medio de esta escritura, juntamente con la tradición que se le hace, dándose por recibida del dominio, posesión y demás derechos que sobre la servidumbre se le hacen; es convenido que la servidumbre se constituya a perpetuidad y que la misma no será cercada.-- Me manifiestan los vendedores que por haber hecho esta segregación del resto de su inmueble general, les queda reducido a una extensión superficial de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS y además queda dividido en dos porciones, de la siguiente manera: a) RESTO NÚMERO UNO,- y b) RESTO NÚMERO DOS,.....- Los vendedores y la compradora me aclaran que no existe parentesco alguno entre ellos.- Los vendedores y la compradora me declaran bajo juramento rendido que los bienes rústicos de su propiedad no exceden los límites establecidos por la Constitución de El Salvador.- Yo, el Suscrito Notario Hago Constar: 1) Que agregaré al legajo de anexos de mi protocolo el recibo de pago del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Raíces, por causarlo este instrumento; y 2) Que advertí a los vendedores y a la compradora lo estipulado en el Artículo Treinta y nueve de la Ley de Notariado y Doscientos veinte del Código Tributario.- Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento en especial lo relativo al registro y leído que les fue por mí, el mismo íntegramente en un solo acto, encontrándolo escrito y redactado a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos.- DOY FE.

Ilustración 2; Compraventa de servidumbre

GLOSARIO

1. Definiciones Fundamentales

Contrato de Compraventa: Es aquel en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Se define como un acuerdo consensual, bilateral y oneroso.

Vendedor (Venditor): Parte que se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho.

Comprador (Emptor): Parte que se obliga a pagar un precio cierto y en dinero por la cosa o derecho adquirido.

Precio: El dinero que el comprador da por la cosa vendida. Debe ser real (no simulado ni irrisorio) y determinado o determinable.

2. Características del Contrato

Consensual: Se perfecciona por el solo consentimiento de las partes respecto a la cosa y al precio.

Bilateral: Genera obligaciones recíprocas para ambos contratantes desde su perfeccionamiento.

Oneroso: Tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.

Conmutativo: Por regla general, las prestaciones de las partes se miran como equivalentes y están determinadas sin incertidumbre.

Principal: Existe por sí solo sin necesidad de otro contrato para su validez.

Título Traslaticio de Dominio: El contrato por sí solo no transfiere la propiedad, sino que sirve de antecedente o "causa remota" para la posterior transferencia.

3. Conceptos de Transferencia y Garantía

Tradicición: El "modo" de adquirir el dominio; es el acto por el cual se cumple la obligación nacida del contrato para transferir efectivamente la propiedad.

Saneamiento: Obligación del vendedor de garantizar al comprador la posesión pacífica de la cosa y responder por defectos ocultos.

Evicción: Privación total o parcial de la cosa vendida que sufre el comprador por sentencia judicial, debido a un derecho anterior de un tercero.

Vicios Ocultos: Defectos graves, preexistentes y no aparentes en la cosa que la hacen impropia para su uso o disminuyen su valor.

4. Elementos y Modalidades

Elementos Accidentales: Estipulaciones que las partes pueden incorporar (como condición, plazo o modo) que no son indispensables para la existencia del contrato, pero modifican sus efectos.

Arras: Cantidad de dinero o cosas muebles que se dan en garantía de la celebración o ejecución del contrato, o como parte del precio.

Reserva de Dominio: Modalidad en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio.

Pacto de Retroventa: Cláusula por la cual el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipule.

5. Sujetos y Capacidad Jurídica

Capacidad de Goce: Aptitud legal para ser titular de derechos y obligaciones, la cual tienen todas las personas por el hecho de serlo.

Capacidad de Ejercicio: Facultad de una persona para poder obligarse por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra. En la compraventa, es la regla general, salvo las excepciones legales (impúberes, dementes, etc.).

Incapacidad Especial: Prohibiciones específicas que la ley impone a ciertas personas para celebrar contratos de compraventa, como la prohibición de venta entre cónyuges o entre padres e hijos sujetos a patria potestad (Art. 1600 C.C.).

9. Términos Procesales Relacionados

Acción Redhibitoria: Acción que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa.

Acción Estimatoria (Quanti Minoris): Opción del comprador de pedir la restitución de una parte del precio proporcional a la disminución de valor que sufre la cosa por un vicio oculto.

Buena Fe: Convicción o estado mental de actuar con rectitud y honradez en la celebración y ejecución del contrato. En la compraventa, protege al comprador que ignora los vicios o la ajenidad de la cosa.

DERECHOS DE AUTOR

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de orígenes respectivas (El Contrato de Compraventa y sus Diferentes Modalidades). Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra.

MÓNICA MARICELA MORALES SÁNCHEZ 2026.