

UNIDAD 5 OBLIGACIONES Y CONTRATOS

5.1 REQUISITOS DE LOS CONTRATOS

5.2 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

5.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

5.4 CONTRATOS DE AGENCIA, COMISIÓN Y CONCESIÓN MERCANTIL

5.5 EL CONTRATO DE TRANSPORTE

5.1 REQUISITOS DE LOS CONTRATOS

Un contrato existe desde el momento en que una o varias personas consienten en obligarse unas respecto de las otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Los contratantes pueden establecer las cláusulas que tengan por conveniente siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral, o al orden público. Se dice que existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos:

1º Consentimiento de los contratantes.

2º Objeto de los contratos. Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, incluso las futuras. No pueden ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles o las contrarias a la ley o a las buenas costumbres. El objeto de contrato ha de ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no anula un contrato si es posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes.

3º Causa del contrato. Son causa de un contrato prestación de una cosa o servicio, la remuneración de un determinado servicio o la liberalidad del bienhechor (ej. Donación). Las causas inexistentes o ilícitas anulan el contrato.

5.2 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

En estos contratos una persona se obliga a entregar una cosa y la otra a pagar por ella un precio cierto ya sea dinero o signo que lo represente (ej. cheque).

Las **obligaciones del vendedor** son:

- **Entrega de la cosa.** Si no se estableció plazo o fecha de entrega en el contrato ha de entregarse dentro de las 24 horas posteriores al contrato. La entrega puede ser efectiva, puesta a disposición o entrega de los títulos de pertenencia. El vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no ha pagado el precio acordado. Los gastos de la entrega de la cosa vendida serán a cuenta del vendedor y los de su transporte serán a cargo del comprador, salvo cláusula en contra. El vendedor ha de entregar la cosa en el mismo estado en el que estaba al hacerse el contrato.
- **Saneamiento de la cosa.** Supone la restitución económica o en especie de la evicción o defectos ocultos de la cosa vendida. La **evicción** supone que al comprador se le priva de su derecho de compra en virtud de un derecho

anterior. Para que el comprador pueda cobrarse el saneamiento ha de denunciar el hecho a la autoridad judicial. Por otro lado el vendedor deberá sanear los **vicios ocultos** de la cosa, pero no será responsable de los defectos manifiestos. En principio también responderá de los vicios ocultos que no conociese a no ser que en el contrato se pactase otra cosa.

Las **obligaciones del comprador** son:

- El comprador está obligado a pagar la cosa en el tiempo y plazo que se fija en el contrato, si no se fija nada en el momento de entrega de la cosa. El precio ha de ser verdadero (ej. Donaciones camufladas de compraventa). Si se paga en un signo de dinero(cheque, letra etc...) No se considerará el pago hecho hasta que el vendedor consiga cobrar su importe. El pago será al contado o a plazo según lo convenido. Si existe morosidad en el pago, las cantidades adeudadas empezarán a devengar interés que deberá abonarse al vendedor.
- El comprador está obligado a recibir la cosa. Si no lo hace se considera que el contrato se ha rescindido o el vendedor puede hacer un depósito judicial.

Existe un tipo especial de compraventa que es la **compraventa a plazos**. En este caso el pago no se realiza en el momento de la entrega, se paga en varios momentos futuros y periódicos. Para evitar riesgos la ley regula según el tipo de cosa, el importe mínimo inicial, el número máximo de plazos, el proceso de financiación... Este tipo de compras ha de constar por escrito. Los bienes que se compran a plazos (más de tres meses) se inscriben en el registro público provincial donde figurarán las reservas de dominio y las prohibiciones de transmitir si se han pactado. Si se vende una cosa con reserva de dominio se incurre en un delito de apropiación indebida.

Existe también un tipo de compraventa muy habitual en el tráfico mercantil son las **compraventas plaza a plaza**. Se producen cuando el comprador y el vendedor residen en lugares distintos. En estos contratos se suele inscribir un pacto en el que se indica el modo de entrega de la cosa. La clasificación más habitual es la siguiente:

- a porte debido
 - a porte pagado
- { ventas F.O.B.
ventas C.I.F.

Si la venta es a porte debido, el transporte lo paga el comprador. El vendedor únicamente tiene que entregar la mercancía al transportista, a partir de ese momento todos los riesgos son del comprador.

Si la venta es a porte pagado los riesgos y el pago del transporte son a cargo del vendedor que debe entregar la mercancía al comprador en el sitio y

condiciones que se estipulen en el contrato. Las cláusulas más habituales son la C.I.F. Y F.O.B.

- F.O.B. (Free on board) El vendedor se compromete a entregar la cosa a bordo del buque o vagón determinado. Los gastos y riesgos de descarga y traslado posterior son a cargo del comprador.
- C.I.F.
- F.A.S.

(Esta parte se ampliará en la pregunta 7.5)

Existen otros tipos de compraventa con característicos especiales:

- Venta sobre muestra.
- Venta salvo aprobación. El comprador puede rescindir el contrato si una vez examinado el género no la conviene.
- Venta a ensayo. Similar al anterior pero el vendedor exige prueba de que la mercancía no reúne las condiciones exigidas.
- Contrato de suministro. El vendedor se obliga a efectuar entregas periódicas y nos obliga a pagar precio fijado. (Materias primas, combustible etc...).
- Contrato estimatorio. Una de las partes (generalmente un fabricante) entrega mercancía a la otra parte que le devuelve la parte de la mercancía que no ha conseguido vender y paga solo al fabricante la parte que ha vendido. También se le llama en el lenguaje comercial, contrato en depósito. Los riesgos son del pequeño comerciante.

5.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es aquel contrato por el cual una de las partes se obliga a darle a la otra el goce y uso de una cosa por tiempo determinado y un precio cierto. El arrendador está obligado a entregar la cosa y hacer todas las reparaciones necesarias para conservarla y el arrendatario está obligado a pagar la renta y usar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia, responde también del deterioro o pérdida de la cosa a no ser que demuestre que no fue culpa suya, y a devolver la cosa al final del contrato.

El contrato de arrendamiento más habitual es el de arrendamiento de vivienda que se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos que entró en vigor el 1 de enero de 1995. El alquiler de una vivienda puede acordarse por escrito (documento público o privado) o verbalmente, de todos modos es una imprudencia hacerlo verbalmente ya que si no hay constancia escrita de las condiciones pactadas el inquilino no puede defender sus derechos y el propietario no podrá reclamar las mensualidades en caso de que el inquilino deje de pagar, también nos encontraremos con el problema de falta de documentación por motivos fiscales (I.R.P.F.). En el contrato han de figurar obligatoriamente la identidad de los contratantes, la identificación de la vivienda arrendada la duración del contrato, la renta inicial y las cláusulas y disposiciones que las partes consideren oportuno siempre que no contradigan a las normas generales mínimas que fija la ley. El precio del alquiler será fijado libremente por los contratantes y si no se dice nada en contra tendrá carácter

mensual. Será pagado por mensualidades anticipadas dentro de los 7 primeros días de cada mes. El pago será realizado en metálico y en la vivienda alquilada, a no ser que se pacte otra cosa. El inquilino estará obligado también a entregar una mensualidad al principio del alquiler en concepto de fianza, que se recuperará al término del alquiler. Aunque en el contrato se fije una renta anual esta se podrá actualizar anualmente de acuerdo con la variación del I.P.C. Esta actualización se debe notificarse por escrito al inquilino, que empezará a pagar la renta actualizada al mes siguiente a aquél en que haya sido notificada la modificación. Si el propietario realiza mejoras a partir del 5º año podrá salvo pacto en contrario aumentar la renta según la siguiente fórmula:

Incremento de la renta = importe de la mejora x (tipo de interés legal +3)

Límite = 20% de la renta actual

Los gastos de comunidad correrán a cargo del inquilino o del propietario según lo que pacten. Los gastos de luz agua y teléfono correrán a cargo del inquilino.

En cuanto a la duración del contrato de alquiler de vivienda señalar que nos referiremos únicamente a los contratos celebrados después del 1 de enero de 1995. Si se trata de alquileres de vivienda no habitual (estudiantes, desplazados.) las partes podrán pactar libremente la duración del mismo. En el caso de alquiler de vivienda habitual la ley establece varios supuestos también con los cuales protege al inquilino:

- Si el contrato tiene una duración inferior a cinco años, éste se prorrogará de forma obligatoria para el propietario y de forma voluntaria para el inquilino por periodos de un año hasta alcanzar los 5 años. Si el inquilino no quiere prorrogar el contrato debe notificarlo por escrito al propietario con 30 días de antelación.
- Si el contrato tiene una duración superior a cinco años el arrendatario puede desistir del contrato una vez transcurridos los 5 años pero debe avisar al arrendador con 2 meses de antelación. En estos casos se puede establecer una indemnización de una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que queda por cumplir.

Si en el contrato no se fija una duración determinada se considera que estamos en el caso del contrato de duración de 1 año.

En el caso de que el arrendatario no quiera o no pueda (separación, divorcio, nulidad) prorrogar el contrato su cónyuge o pareja estable puede continuar con el alquiler si lo notifica por escrito al propietario. Si el arrendatario fallece Tienen derecho a suceder al inquilino en el arrendamiento por el siguiente orden:

- 1) El esposo, esposa o pareja estable
- 2) Los descendientes sujetos a tutela del fallecido
- 3) Padres y abuelos del fallecido que convivieran con él los dos años anteriores.
- 4) Los hermanos del fallecido que hubiese convivido los dos años anteriores.
- 5) Parientes hasta tercer grado colateral que conviviesen con el arrendatario los dos años anteriores y sufran una minusvalía igual o superior al 65%

Para que esto sea efectivo debe ser comunicado por escrito al propietario en un plazo de tres meses.

El propietario está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Sólo está libre de esta obligación cuando el deterioro sea debido al inquilino. Las reparaciones debidas al uso ordinario de la vivienda serán a cargo del inquilino. El inquilino debe informar al propietario de las obras que sean necesarias. Si son urgentes las puede hacer el mismo y reclamar su importe al propietario. El propietario puede además hacer obras si notifica este hecho por escrito al inquilino tres meses antes con fecha de inicio y duración. Si el inquilino que haga obras sin consentimiento del propietario, éste puede dar por terminado el contrato conservando la modificación o exigiendo que se vuelva al estado anterior.

El inquilino por su parte está obligado a realizar las obras de conservación de la vivienda, también tiene derecho de compra preferente de la vivienda (derecho de tanteo) y si el propietario no le advierte de modo conveniente la venta de la vivienda, puede anular la venta para comprarla él (derecho de retracto).

Las condiciones para los alquileres de locales de negocios son similares a los de vivienda con algunas pequeñas diferencias (ej la renta se actualizará a los 10 años de contrato)

5.4 CONTRATOS DE AGENCIA, COMISIÓN, MEDIACIÓN Y CONCESIÓN MERCANTIL

A través de estos contratos se acude a otras personas que se dedican profesionalmente a estipular o promover contratos por cuenta ajena.

- Comisión. (art. 244 al 280 cod. com.) Con este contrato encargamos a otra persona a realizar un contrato de comercio. Intervienen dos partes comitente y comisionista y una de las dos ha de ser comerciante. El comisionista tiene que ejecutar el encargo desplegando toda la actividad necesaria para ello, respetando las instrucciones del comitente y consultándole en lo no previsto, debe también rendir cuentas de la marcha del encargo y actuar siempre personalmente sin entregar comisión a otro comisionista a no ser que se le autorice expresamente para ello. El comisionista tiene prohibida la *autoentrada* que significa no comprar los bienes que se le ha mandado vender, ni vender de entre sus bienes lo que se le ha mandado comprar. También tiene prohibida la *aplicación* que implica no aceptar órdenes de vender ciertas cosas y aceptar otras de comprar cosas de la misma clase (Excepto en la compraventa bursátil). Si el comisionista cobra aparte de la comisión ordinaria, una comisión de garantía correrán de su cuenta los riesgos de cobro. El comitente por su parte tiene la obligación de pagar las comisiones y los gastos que pueda haber tenido el comisionista en el desempeño de su labor. Si no lo hace así el comisionista puede retener la mercancía hasta que cobre.
- Agencia. Es aquel contrato por el cual un empresario asume de modo permanente y mediante retribución la tarea de promover o contratar en

nombre y por cuenta de otro en una zona determinada. Estos contratos suelen tener una cláusula por la cual el agente se compromete a no trabajar para competidores del empresario en la misma zona y el empresario se compromete a no designar más agentes en esa misma zona.

- Mediación o corretaje. Contrato por el cual una de las partes se obliga a promover contratos y mercantil solo tiene retribución si se consiguen contratos.
- Concesión mercantil. Contrato por el cual grandes empresas fraccionan el mercado en pequeñas zonas que asignan a sus concesionarios. El concesionario tiene que adquirir en firme las cosas que va a vender y debe prestar un servicio de recambios y de posventa. Una forma especial de concesión es la franquicia donde el concesionario ha de elaborar el producto y servicio bajo las instrucciones de la empresa. Utilizará los signos distintivos de la empresa y esta a cambio le ayuda económicamente y con asesoramiento

5.5 EL CONTRATO DE TRANSPORTE

El contrato de transporte es aquel por el cual el porteador se obliga a cambio de un precio a trasladar de un lugar a otro a personas o cosas.

La disciplina del contrato de transporte varía según el medio geográfico en que el transporte se verifique. Se pueden distinguir por lo tanto transportes terrestres (por carretera o ferroviarios), marítimo y aéreos. Al transporte fluvial se le aplican las normas del transporte terrestres. También existe el transporte mixto cuando se utilizan transportes de distinta naturaleza. Los contratos de transporte vienen regulados en el Código de comercio art . 349 al 379 y otras normas de administrativas.

En el contrato de transporte aparecen tres elementos personales:

- *Porteador.* Es la persona que asume la obligación de efectuar el transporte. Existen casos en los que se combinan varios porteadores, este caso se denomina transporte combinado o sucesivo y se caracteriza porque todos los derechos y obligaciones se trasladan sucesivamente al porteador que realiza el transporte. Esto no impide que el remitente pueda dirigirse de forma indistinta a cualquiera de los porteadores los cuales responden de forma solidaria, lo mismo sucede cuando un porteador subcontrate con otro porteador.
- *Cargador o remitente.* Es la persona que celebra el contrato con el porteador y entrega la cosa que ha de ser transportada.
- *Destinatario.*

Todas las partes que intervienen tienen unos deberes y unas obligaciones:

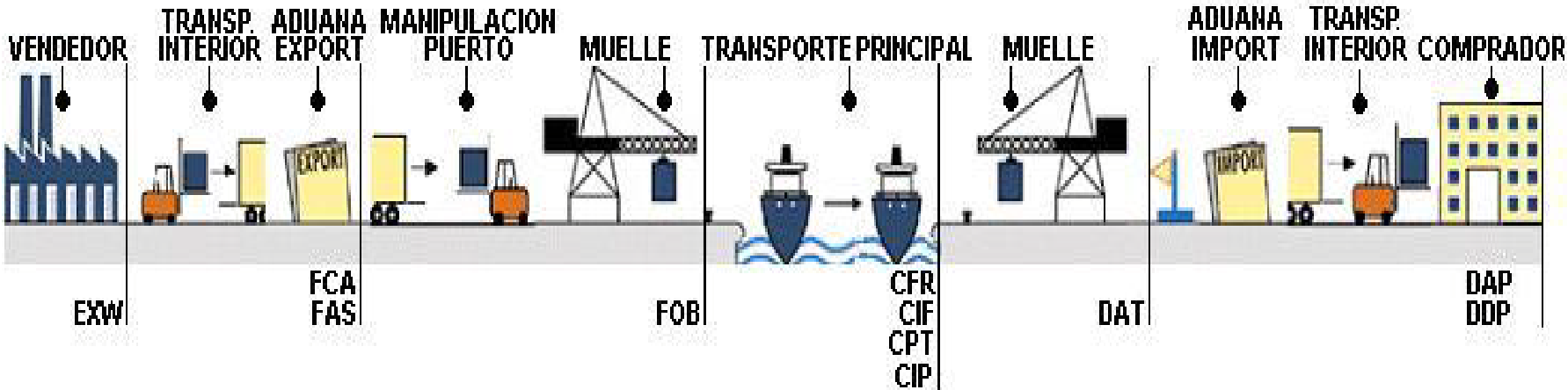
- *Deberes y obligaciones del cargador.* El cargador debe entregar las mercancías al porteador en condiciones aptas para el transporte pudiendo éste rechazar las que no se presenten así. Si el porteador tiene duda sobre si el contenido del bulto que le es entregado concuerda con lo declarado por el cargador puede hacer un reconocimiento de éste ante testigos o notario,

si la declaración del cargador era cierta los gastos de este reconocimiento serán a cargo del porteador y viceversa.) El porteador debe también entregar la documentación necesaria para el tránsito de la cosa (licencias, documentos de aduanas...).

- *Deberes y obligaciones del porteador.* El porteador tiene la obligación de recibir la mercancía y cargarla en los medios en que vaya a efectuarse el transporte, puede rechazar las que estén en mal estado, los bultos que contengan materias peligrosas o cuyas etiquetas sean insuficientes. Debe entregar la cosa al destinatario en el tiempo pactado. Se puede variar el destinatario por orden del cargador mediante el canje de la carta de porte, siempre que no se altere el lugar de la entrega. El porteador debe custodiar la mercancía con gran diligencia ya que pesa sobre él la prueba de que los daños causados a las cosas durante el transporte han sido debidos a caso fortuito, fuerza mayor o naturaleza y vicio de las propias cosas. Aunque se haga esta prueba el porteador será responsable si se demuestra que no empleó la debida diligencia para evitar los daños.
- *Deberes y obligaciones del destinatario.* Tiene la obligación de pagar el porte en caso de que sea un transporte a porte debido y recibir la mercancía.

En los contratos de compraventa generalmente existen unas cláusulas que establece a cargo de quien son los costes de transporte. Estas cláusulas se denominan ***incoterms*** y definen con precisión las obligaciones de comprador y vendedor. Estas cláusulas son admitidas en el ámbito internacional. Los Incoterms son definiciones estándar de acuerdos comerciales revisados cada 10 años por la Cámara Internacional de Comercio Se clasifican del siguiente modo:

Esquema general de los incoterms más habituales y su relación con las responsabilidades de comprador y vendedor. Fuente: <http://www.space-cargo.com/SPACE/OTROS/INCOTERMS.htm>



		Embalaje y verificación	Carga	Transp. interior	Formalidad aduanera export	Costes Manipulación de mercancía	Transp. principal	Seguro mercancía. Seguro Transp.	Coste manipula	Formalidad aduanera import	Transp. interior	Recepción o descarga	Modalidad transporte
<input checked="" type="checkbox"/> Coste riesgos vendedor <input type="checkbox"/> Coste riesgos comprador <input checked="" type="checkbox"/> A compartir		Control de calidad, medida peso, certificado sanitario...	(Camión, vagón) llenado de contenedor en fábrica o almacén	De fábrica a puerto, de aeropuerto a terminal de contenedores, gupales, etc...		Puerto, aeropuerto, terminal TIR, terminal gupale, contenedores, almacén, tonlera			Puerto, aeropuerto, terminal TIR, terminal gupale, contenedores, almacén, tonlera		De puerto o aeropuerto o terminal TIR o terminal contenedores a fábrica/almacén	En fábrica o almacén	
EXW	Ex-Works En fábrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Todos
FCA	Free Caric. Franco transportista	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Todos
FAS	Free Ship. Franco al costado del buque	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marítimo
FOB	Free on board Franco a bordo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marítimo
CFR	Cost and freight Costo y flete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marítimo
CIF	Cost, Insurance and freight Costo, seguro y flete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marítimo
CPT	Carriage paid to Transporte pagado hasta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Todos
CIP	Carriage and insurance paid to Transporte y seguros pagados hasta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Todos
DAT	Delivered at terminal Entregado en terminal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Todos
DAP	Delivered at place Entregado en un punto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Todos
DDP	Delivered duty paid Entregado derechos pagados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Todos

