

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS Y VEHÍCULOS A LA LUZ DEL DERECHO ACTUAL

Lic. Sonia María Díaz Fuentes, Lic. Taymí Fernández Díaz²

*1. Universidad de Matanzas – Filial Universitaria “Luis Crespo Castro”, Avenida 12
número 905 entre 9 y 9A Jovellanos, Matanzas.*

*2Universidad de Matanzas – Filial Universitaria “Luis Crespo Castro”, Avenida 12
número 905 entre 9 y 9A Jovellanos, Matanzas.*



CD de Monografías 2015
(c) 2015, Universidad de Matanzas “Camilo Cienfuegos”
ISBN: XXX-XXX-XX-XXXX-X

Resumen

La compraventa es el contrato más frecuente en el tráfico jurídico y económico. Este tema tiene como objetivo resaltar la importancia que tiene la autonomía de la voluntad en los actos jurídicos contractuales y específicamente en la perfección y cumplimiento de los contratos de compraventa de viviendas y automóviles. Nuestro Código Civil al regular la compraventa es claro al referir la finalidad de transmitir la propiedad y la necesidad de que para ello se produzca la entrega del bien. Los resultados ilustran que la compraventa queda concebida como un contrato de naturaleza obligatoria que sujeta a las partes a cumplir con su palabra, pero que no es suficiente para transmitir el derecho real de propiedad. Sobre esta base el Código Civil Cubano, regula la condición y el término suspensivo respectivamente como elementos accidentales del negocio jurídico y concluyen las autoras que puede ser admitida la perfección de este contrato.

Palabras claves: Acto Jurídico; Contrato de compraventa; derechos patrimoniales.

Cuerpo de la monografía

Teniendo en cuenta la importancia que revisten las cuestiones relacionadas con la vivienda, y siguiendo la iniciativa tomada en el sexto congreso de PCC cuando introduce la necesidad de modificación de la compra ventas de viviendas. Hemos decidido incursionar en el tema de los límites de la autonomía de la voluntad que aún existen en cuestiones de contratos de compraventas, de bienes inmuebles y Muebles específicamente su comportamiento en nuestro municipio de Jovellanos.

Este tema tiene como objetivo resaltar la importancia que tiene la autonomía de la voluntad en los actos jurídicos contractuales y específicamente en la perfección y cumplimiento de los contratos de compraventa de viviendas y automóviles.

Lo cierto es que desde Roma hasta nuestros días la compraventa es el contrato más frecuente en el tráfico jurídico y económico. Comprende desde las pequeñas negociaciones cotidianas hasta las grandes transacciones de las empresas, con un marcado carácter mercantil. “La compraventa constituye el paradigma de los contratos a través de los cuales se realiza el intercambio o el comercio de los bienes y, de acuerdo con una muy extensa tradición histórica, es el contrato que dispone de una más amplia regulación legal”.

De la lectura del párrafo anterior se hace necesario para un mejor entender, realizar una breve reseña histórica del contrato y cito al Profesor Atilio Aníbal Alterini en su obra



Contrato Civiles-Comerciales-de consumo, Teoría General al comentar sobre el nacimiento de los contratos en la Antigua Roma . El sustantivo *Contractus* aparece por primera vez en De re Rustica de VARRÓN (1,68) y, en el ámbito legislativo, en un fragmento de SERVIO Sulpicio Ruffo —que fue cónsul en el año 51 antes de Cristo— del que da cuenta Aulo Gellio en sus Noches Áticas (Gallo). En el pensamiento de Labeón *contractus est ultro citroque obligatio*, vale decir, el contrato obliga a una parte y a la otra, con lo cual el acento está puesto en la correlatividad de sus obligaciones.

Con el transcurso del tiempo, para las obligaciones de dar dinero, se empleó el contrato *litteris*. La ceremonia per aes et *libram*, fue quedando obviada, dándola por cumplida, y la obligación del deudor resultaba de la anotación de su deuda en un registro doméstico (codex) que acostumbraban usar los ciudadanos para consignar los actos de su vida privada, luego fueron eliminadas las ceremonias, las fórmulas estrictas y los asientos en registros. Conforme a las Institutas de Justiniano (2, 13, 2) los contratos "se forman por la cosa, o por palabras, o por escrito, o por el solo consentimiento". Estas fueron las categorías: a) contratos *verbis*, que quedaban concluidos verbalmente; b) contratos *litteris*, que quedaban concluidos por escrito; c) contratos re (el mutuo, el comodato, el depósito y la constitución de prenda, que hoy son considerados contratos Reales), para cuya conclusión no bastaba el consentimiento, siendo también necesaria la entrega de la cosa; y d) contratos solo *consensu*, que quedaban concluidos con el consentimiento, sin ninguna otra formalidad (la compraventa, la locación, la sociedad y el mandato).

El concepto de contrato fue y es muy debatido tanto por la doctrina antigua como la moderna, dando diversas tesis como la tesis amplia que plantea que, mediante el contrato, es posible crear, modificar, transferir o extinguir cualquier clase de derechos patrimoniales sean personales, reales o intelectuales. Le asigna la misma incumbencia, en otras palabras, entiende por contrato al acto jurídico bilateral y patrimonial. Otra tesis es la restrictiva. Considera, por lo contrario, que el contrato sólo tiene aptitud para crear obligaciones. No sería contrato, en consecuencia, el acto jurídico bilateral que las modifica, transfiere o extingue; ni el que crea otros derechos patrimoniales (personales, reales o intelectuales). Y por última la tesis intermedia. Sostiene que el contrato puede no sólo crear, sino también modificar, transferir o extinguir obligaciones, pero no otros derechos patrimoniales, como son los reales y los intelectuales. De los conceptos de las tesis anteriores es necesario acotar que nuestro país se afilia a la tesis amplia.

Nuestro Código Civil Cubano en su artículo 309 preceptúa que mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente.

Es imperdonable que se trate el contrato y no se haga referencia a sus elementos, características y su naturaleza jurídica, de ellos los primeros se dividen en tres, Elementos esenciales, Elementos Naturales y Elementos Accidentales, a los cuales se le dedicaran gran parte de este trabajo. Comenzando el análisis por los elementos esenciales que se dividen



en Subjetivos, el consentimiento el cual se subdivide en La buena fe y la autonomía de la voluntad y en objetivos que se subdivide en objeto, causa y forma.

Se puede decir, entonces, que el objeto del contrato está en una íntima relación con su causa fuente real (hecho económico); regula así el acceso a los bienes y servicios para satisfacer necesidades de consumo o insumo. El derecho de contratos es la captación del hecho económico, para otorgarle forma jurídica y enmarcarlo dentro de la teleología social que pretende la comunidad.

Teniendo en cuenta lo antes planteado, y las remisiones a las partes específicas de lo dispuesto para los distintos "tipos de relaciones obligacionales"(Dar, hacer y no hacer), podemos señalar como requisitos básicos y genéricos la determinación y la posibilidad fáctica. Como requisitos del Objeto contractual.

ACEPCIONES DEL VOCABLO "CAUSA". - El vocablo "causa", en el Diccionario de la Lengua Española, alude a varios significados, entre los cuales extraemos –al fin de este trabajo- los siguientes:"fundamento u origen de una cosa"; "lo que produce el efecto"; "motivo o razón para obrar"; "negocio en el que se toma interés o partido"; "causa eficiente: primer principio productor del efecto... causa final: objetivo de lo que se hace... causa impulsiva o motivo: razón o motivo que inclina a hacer alguna cosa".

En estas tres acepciones queda planteado el problema que, desde *Domat y Pothier* hasta el presente, ha suscitado polémicas y desencuentros entre los distintos autores que se ocuparon de dilucidar la espinosa cuestión, sin que hasta ahora se haya arribado a una solución pacífica en la doctrina.

La "causa del contrato" se debe buscar en el primer concepto que extrajimos del diccionario: "el origen de una cosa, lo que produce el efecto". Señalamos que el "contrato", en sí mismo, es una herramienta, es la forma para el "hecho Jurídico", y es en este último donde debemos asentar la "causa eficiente o fuente del contrato", y al cual le debe su existencia. Lo concreto, entonces, es que la causa del contrato o la causa de su existencia se debe al "hecho Jurídico", acceso e intercambio de bienes y servicios.

El Código Civil Cubano norma la forma en su articulado y cito: artículo 313. Si la ley exige el otorgamiento de escritura pública u otra forma especial para la celebración del acto, las partes pueden compelerse recíprocamente a cumplir esa formalidad siempre que exista constancia, por otro medio, de haber intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

Concepto de consentimiento en sentido vulgar se suele entender por consentimiento a la manifestación de la parte que acepta el convenio, vale decir, que adhiere a una oferta. El concepto jurídico es más preciso, pues implica la "declaración de voluntad común" que



caracteriza al contrato en los términos de los artículos siguientes de nuestro código Civil Cubano:

ARTÍCULO 310. El contrato se perfecciona desde que las partes, recíprocamente y de modo concordante, manifiestan su voluntad.

ARTÍCULO 311. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre el objeto del contrato.

Esta de más plantear que el consentimiento es manifestado a través de la Buena fe y la autonomía de la voluntad, siendo de interés dar un breve criterio en el párrafo precedente sobre el primero de los enunciados en este párrafo:

LA BUENA FE. Esta, como concepción jurídica, se halla expandida por todo el ordenamiento jurídico como un principio no concreto que lo complementa, haciendo a las normas más flexibles y corrigiéndolas de un resultado que, de no aplicarse el principio, sería contrario a la equidad (empleando este término en sentido vulgar).

Pretender dar un concepto general de buena fe es imposible, ya que más bien se trata de una serie de criterios de orientación que requiere en cada caso una precisión distinta. Contiene un aspecto "subjetivo", manifestándose en una "creencia", postura que el ordenamiento jurídico "objetiviza", no bastando en consecuencia con la simple creencia, sino que es necesario que el sujeto haya puesto la diligencia necesaria para alcanzar un exacto conocimiento de las circunstancias fácticas y legales de sus hechos y actos.

El principio nos ayuda a situar la correcta posición del sujeto en la relación jurídica obligacional, lo que significa un límite en los derechos del acreedor y del deudor, requiriendo reciprocidad en el comportamiento debido y cuya finalidad es la de moderar la relación obligacional.

El dogma es teoría, doctrina o principio. En este último sentido se habla del dogma de la autonomía de la voluntad o de la autonomía privada. Siendo además la autonomía de la voluntad un principio general del Derecho, de fuente constitucional. El criterio es afín al de ROUSSEAU, que consideraba a las convenciones "base de toda autoridad legítima entre los hombres"; el pacto, pues, con fuerza suficiente para justificar la organización misma de la sociedad, debía tener también energía bastante como para obligar a los sujetos de derecho en la medida y extensión de lo acordado.

La autonomía de la voluntad, principio por el cual el hombre crea la norma que ha de regular su propia conducta y en cuya virtud es permitido a los contratantes la libre regulación de sus derechos y obligaciones, posee límites inderogables, tales como el orden público, la moral y la buena conducta.



ARTÍCULO 312. En los contratos las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, salvo disposición legal en contrario.

Para considerar que existía compraventa el Derecho Romano exigía la presencia de tres elementos fundamentales: una cosa (*merx*), un precio y el consentimiento. En cuanto a la cosa que se pretendiera vender se admitía bastante flexibilidad; podía ser cualquiera que estuviera dentro del comercio, incluso aquella que se encontrara solo en forma de esperanza futura. El precio era sin dudas el elemento que marcaba el negocio. Este debía ser cierto, serio e ineludiblemente fijado en dinero, “pues de otra forma se trataría de una simple permuta o trueque, sin consistir efectivamente en una *emptio venditio*”.

El consentimiento definía la perfección del contrato y era irrevocable, una vez que las partes lo habían concedido, les era ilícito volverse atrás.

En general se describen tres momentos esenciales en la evolución de la compraventa como contrato:

- Compraventa real o manual: propia del Derecho romano primitivo. Se realiza el intercambio mediante entrega solemne.
- Compraventa consensual o productora de obligaciones: reconocida en el Derecho Romano clásico y luego en el Derecho moderno. Se perfecciona el contrato con el consentimiento pero para transmitir la propiedad es necesaria la *traditio*.
- Compraventa consensual y traslativa del dominio: el contrato se perfecciona y la propiedad se transmite con el mero consentimiento. Opera en países como Italia y Francia.

Las definiciones del contrato de compraventa son relativamente homogéneas. En su mayoría giran en torno a resaltar por un lado, las obligaciones de cada parte, que entrañan la entrega de un bien a cambio de un precio; y del otro lado la finalidad del contrato. Por ejemplo, Albaladejo lo define como “un contrato por el que una parte se obliga a transmitir una cosa o derecho a la otra a cambio de que ésta se obligue a pagarle una suma de dinero llamada precio”.

Nótese que en esta definición no se explicita acerca del fin del contrato, ni se es muy claro acerca de lo que se trasmite: si la propiedad o la posesión o el uso y disfrute u otro derecho; para PERAL COLLADO compraventa es “el contrato mediante el cual una persona se obliga a entregar a otra una cosa determinada, con la finalidad de transmitirle el dominio sobre la misma, a cambio de que esa otra persona entregue a aquella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”. En esta definición se hace especial referencia a la determinación de la cosa, alejándose un tanto de la concepción romana de admitir algo que estuviese dado por una esperanza futura. Sin embargo, se amplía la concepción de precio más allá del dinero, aceptando formas equivalentes dentro de las que se pueden estimar incluidos los cheques, letras de cambio o pagarés.



Para la doctrina cubana la compraventa es aquel contrato “por el cual una persona (vendedor) transmite a otra (comprador) el derecho de propiedad sobre un bien, a cambio del cual, este último deberá pagar un precio”. Este concepto, aunque escuetamente elaborado y de muy fácil comprensión, puede presumir de completo: se destacan los sujetos que intervienen en el negocio con las obligaciones a las que cada cual está sujeto y la denominación específica según el rol que le corresponde en el tipo contractual; el bien como categoría genérica y amplia y el precio, sin exigir que sea necesariamente dinero; admitiéndose equivalente.

El legislador cubano regula el contrato de compraventa como primera figura contractual del Libro Tercero “Derecho de Obligaciones y Contratos”. Específicamente el artículo 334 se encarga de su conceptualización, refrendando las posiciones de vendedor y comprador y la obligación que ello implica; la presencia de un bien, sin que se agreguen más precisiones y como equivalente un precio que sí se especifica que sea en dinero. No obstante, en la práctica jurídica cubana y en las transacciones habituales, sobre todo mercantiles y económicas, se han admitido otras formas equivalentes del dinero como formas de pago. Incluso la Resolución No. 85 de 2011 del Banco Central de Cuba regula lo concerniente al cheque de gerencia; que es el instrumento de pago idóneo para los casos de compraventa de inmuebles. De modo que el artículo 334 *in fine*, ha sido interpretado de manera extensiva al referirse al dinero; para suplir con ello lo que pudiese catalogarse como insuficiencia en la definición que de compraventa ofrece la normativa civil cubana.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la compraventa no hay grandes disquisiciones. En primer lugar se debe considerar que es un contrato que persigue la transmisión del derecho de propiedad.

Nuestro Código Civil al regular la compraventa es claro al referir la finalidad de transmitir la propiedad y la necesidad de que para ello se produzca la entrega del bien. De modo que se reconoce la *traditio* como única vía eficaz para transferir efectivamente el derecho real, en consecuencia con la teoría del título y el modo que se acoge en las regulaciones del Derecho sobre Bienes cubano. En nuestro país la compraventa queda concebida como un contrato de naturaleza obligatoria que sujeta a las partes a cumplir con su palabra, pero que no es suficiente para transmitir el derecho real de propiedad. Se configura de esta forma un sistema en el que “Se necesita por tanto la concurrencia de dos elementos: título o contrato; y modo o tradición. Sin tradición no existirá sino un derecho de crédito a favor del acreedor, que puede exigir la entrega de la cosa, pero todavía no es propietario sin esa entrega. La clave del sistema es la existencia de una clara separación entre el mundo de los derechos reales, de lo que es un determinado momento; frente al mundo de las obligaciones, de los compromisos de conducta”.

En este sentido, la compraventa constituye para nosotros lo que ALBALADEJO califica como un contrato obligatorio, y no transmisivo, por cuanto lo que produce no es la transmisión



misma del bien, sino la obligación de hacerlo. El traspaso del dominio no opera con la misma compraventa, sino que esta es medio coactiva para conseguir la transferencia. El comprador no recibe el dominio, sino el derecho de que se verifique el traspaso a su favor, cosa que se consigue por el hecho de una entrega que puede ser simultánea o posterior.

La transmisión puede ser real o instrumental. Hay tradición real cuando la cosa vendida se pone en poder y posesión del comprador, pudiéndose hacer de dos formas:

- De forma material: entrega manual y efectiva o cuando el adquirente de hecho y de inmediato ejercita los poderes característicos de la propiedad.
- De forma simbólica: sin llegar a producirse una transmisión material de la cosa, el vendedor manifiesta de forma inequívoca o irreversible su intención de transferir la posesión al adquirente. Así ocurrirá cuando el vendedor entregue las llaves, tanto de bienes muebles como inmuebles, o cuando se pongan en poder del comprador los títulos de pertenencia. *Constitutum possessorium*: suple a la tradición material, y se da en aquellos supuestos en los que el vendedor continúa poseyendo la cosa, pero en virtud de otro título diferente al del propietario que antes ostentaba, por ejemplo, el vendedor que sigue viviendo como arrendatario en la vivienda cuya propiedad transmitió. *Traditio brevi manu*: es el caso opuesto a lo planteado anteriormente. Aquí el comprador tenía ya con anterioridad a la compra la posesión inmediata de la cosa, aunque fuera en concepto distinto al del dueño, pasando a serlo, por ejemplo, el arrendatario adquiere la propiedad del piso que ocupa.

Hay tradición instrumental cuando se hace la venta mediante escritura pública, siendo equivalente ésta a la entrega de la cosa objeto del contrato, deviniendo así el comprador como propietario con independencia de cualquier otro factor, por ejemplo, cuando aún no haya pagado por completo el precio cierto de la compra. El efecto *traditivo* automático de la escritura pública no es impuesto a las partes de forma necesaria y general, pues la equivalencia entre escritura y entrega se establece como un efecto natural y si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

El artículo 206 del Código Civil cubano, en ocasión de regular las formas de transmitir la posesión, refrenda de manera general los supuestos que ejemplifican estas clasificaciones doctrinales. El primero de los apartados se concentra en la tradición real, el apartado 2 se refiere a la tradición instrumental.

La compraventa es además, en principio *consensual*, por cuanto se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; aunque según nuestro ordenamiento jurídico puede ser *formal* en caso de que el valor del bien exceda los quinientos pesos, debiendo constituirse por escrito según lo establecido en el artículo 51 inciso b del Código Civil. En el caso de los bienes inmuebles, consideramos que la compraventa reviste la forma *solemne*. A pesar de que el artículo 339 del Código Civil cubano condiciona la validez del contrato al cumplimiento de otros requisitos, y no a la formalización en documento público; el



recientemente aprobado Decreto-Ley No. 288, modificativo de la Ley General de la Vivienda, acoge la exigencia con otro matiz.

El aludido Decreto-Ley establece en su artículo 70.3 que la compraventa de viviendas se formaliza ante notario. Además se consagran una serie de requisitos para el pago que, a la sazón, son los elementos que lo reputarán como válido: que sea total, es decir, por el monto completo de la deuda; que se efectúe en el propio acto de formalización y que sea a través de los instrumentos de pago emitidos por las instituciones bancarias. Quiere esto decir que el acuerdo, la entrega previa del precio mediante dinero en efectivo y en general el intercambio del bien por el valor acordado en el caso de la compraventa; quedan completamente sin efecto mientras estos no se hagan constar en documento público y de la forma que establece la Ley.

No cabe dudas que la compraventa es un contrato *principal*, ya que no depende su validez de ningún otro acto o contrato que lo refuerce y de existir este no afecta su fuerza propia; *oneroso conmutativo*, en tanto implica sacrificios o desplazamientos patrimoniales para cada una de las partes, que a su vez y como consecuencia de ello van a recibir un beneficio equivalente de la prestación que realicen, pecuniariamente apreciable y bien determinada desde el momento de perfección del contrato; *bilateral*, porque genera obligaciones para ambas partes y dichas obligaciones, al menos las principales, son objeto de alusión en la mayoría de las definiciones como expusimos *supra* y funcionan una como contraprestación de la otra; es un contrato *típico*, ya que cuenta con una regulación individualizada en el Código Civil cubano¹; es *impersonal*, porque generalmente no se valoran las cualidades personales del sujeto para contratar; puede ser de *tracto único* o de *tracto sucesivo*, como ocurre en las ventas a plazo o con reserva de dominio y de *ejecución inmediata* o *diferida*.

Como todo contrato, en la compraventa se identifican elementos personales, reales y formales. Todos ellos de alguna manera aludidos *supra*.

Los elementos personales del contrato son el vendedor y el comprador. El carácter de bilateral que ostenta el negocio jurídico contractual les confiere a ambos la posición de acreedor o sujeto activo y deudor o sujeto pasivo indistintamente. De un lado el vendedor es deudor del bien y acreedor del precio y el comprador acreedor del bien y deudor del precio. La capacidad para ser sujeto del contrato de compraventa es la general que se exige para contratar. La regla de capacidad deriva del carácter obligatorio de la compraventa y de la voluntad de favorecer el comercio jurídico. Todas las personas capaces para obligarse lo son también para celebrar este contrato, salvo especiales y concretas prohibiciones.

El artículo 338.1 prohíbe que se constituyan vendedor y comprador en el mismo contrato, personas que tengan los vínculos que se especifican en el mentado artículo. Esta prohibición, en algunos de sus apartados, busca evitar que se configure el autocontrato y el consecuente conflicto de intereses que ello puede implicar; además de proteger las

¹ Desde el artículo 334 al 366 del Código Civil cubano.



relaciones de subordinación o profesionales que concurren en la tipificación de otros supuestos. Igualmente, si uno de los sujetos intervinientes en el negocio es un menor de edad, la persona que lo represente debe presentar la debida autorización que se obtiene a partir de un proceso ordinario de utilidad y necesidad, según lo establecido por los artículos 85, 87, 155 y 156 del Código de Familia cubano.

Especial referencia en este contrato merece el análisis de la necesidad de que el vendedor sea titular del bien que se quiere vender. Si esto no fuese así y el comprador perdiera la cosa como resultado del ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del verdadero dueño, procedería el saneamiento por evicción. Sin embargo, el interés de proteger al comprador va más allá de los casos en que es desposeído del bien y se debe pensar en sus derechos para los casos en que, sin ser eviccionado, se litigue sobre la venta de cosa ajena.

Ante el silencio del legislador cubano, no queda claro que sea necesaria la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien que se pretende transmitir para que la compraventa sea válida. Ello quizás se deba a que la compraventa solo crea obligaciones; por tanto el vendedor puede obligarse a entregar una cosa que es suya o que adquirirá después. No obstante, siguiendo la posición del legislador español, esta situación puede dar origen a soluciones diversas e incluso antagónicas. En algunos casos el acto adolece de nulidad por error (cuando vendedor y comprador desconocen de la ajenidad de la cosa) y en otros es apreciable el dolo (cuando el vendedor sabe que el bien vendido no es suyo y lo oculta al comprador). Una posición más admitida alude la validez de la compraventa atendiendo a la obligatoriedad de los contratos y a la falta de exclusión expresa del supuesto por parte de la legislación civil². En todo caso, lo que no debe perderse de vista es la protección que debe conferírsele al comprador y que no tiene que supeditarse a la agresión de su derecho por parte del verdadero titular del bien.

Dentro de los elementos reales del contrato se encuentran el bien y el precio. La amplitud con que regula el legislador cubano el contrato de compraventa en su artículo 334 permite afirmar que la cosa alrededor de la que se contrata puede ser corpórea o incorpórea. El propio Código Civil regula en sus artículos del 256 al 265 la cesión de créditos y la asunción de deudas; las cuales se pueden verificar a través de un contrato de compraventa, que garantiza la función especulativa del negocio de cesión y alude a un bien incorpóreo.

Cuando se trate de la compraventa de viviendas, esta se rige por disposiciones especiales contenidas en la Ley General de la Vivienda modificada por el Decreto-Ley No. 288 del 2011. Este significó una notable flexibilización de las regulaciones existentes previamente al respecto, admitiendo la vivienda como elemento real en el contrato de compraventa entre personas naturales.

En cuanto al precio, convierte la obligación del comprador en una obligación pecuniaria, es ante todo una medida de valor o un medio de pago. “La existencia del dinero es un

² Cfr. DIEZ-PICAZO, L. y A. GULLÓN, *Sistema...*, II, *cit.*, p. 286.



elemento indispensable en este contrato. El precio puede estar dado por dinero o cualquier otra forma que lo represente, a saber: cheques, letras de cambio, pagarés u otro título valor. Su función en el contrato es actuar como contraprestación o equivalente de la entrega de la cosa. “El precio delimita la naturaleza institucional del negocio.

En relación con los requisitos del bien y el precio como elementos reales; según la doctrina, el contrato está ligado con la obligación, de la que se considera fuente principal. Igualmente el Código Civil cubano en su artículo 309 afirma que el contrato crea, modifica o extingue relaciones jurídicas y aunque no es explícito el legislador, debe entenderse que estas son las peculiares relaciones jurídicas obligatorias. El contrato de compraventa, como todo contrato, genera entonces relaciones jurídicas obligatorias; por lo que al bien y al precio, en tanto constituyen el objeto mediato de esas relaciones jurídicas le son exigibles los requisitos del elemento objetivo de las obligaciones; a saber: que sean lícitos, posibles, determinados o determinables y susceptibles de valoración económica.

La admisión de la determinabilidad del objeto mediato, sin que sea necesaria su individualización al momento de la perfección del contrato, hace pensar en el tema de la compraventa de cosa futura. Estas son las cosas que se esperan tener según el curso natural de los acontecimientos, pero que no existen de hecho en el momento de la celebración del contrato (*emptio rei speratae*).

En primer lugar hay que aclarar que a los efectos de la determinación de la prestación, “será considerada determinable o susceptible de determinación, cuando su concreción no dependa de futuras actuaciones de las partes vinculadas por la relación obligatoria. En otro caso, estaríamos frente a obligaciones incompletas o irregularmente constituidas (...)”.

El legislador cubano, a diferencia de su homólogo español, no previó expresamente la posibilidad de concertar la compraventa de cosas futuras. Sin embargo, tampoco prohibió su concertación. Sobre esta base y al amparo de los artículos 53.2 y 54.2 del Código Civil cubano, que regulan la condición y el término suspensivo respectivamente como elementos accidentales del negocio jurídico consideramos que puede ser admitida la perfección de este tipo de contrato. “Cuando la prestación determinable no llega a determinarse, la obligación es nula, ya que la determinación en estos casos hace las veces de condición, y si no llega a producirse la obligación es ineficaz.

Si la cosa futura no llegara a existir, el vendedor no puede cumplir con la entrega y por tanto el comprador queda exento de pagar el precio. El incumplimiento doloso o culposo significa el incumplimiento de la obligación de entrega, con la consiguiente acción de resarcimiento de daños en favor del comprador.



Bibliografía

- COLECTIVO DE AUTORES. *Derecho de Contratos*. Tomo I. Teoría general del contrato, Editorial Félix Varela. La Habana. Cuba. 2003.
- COLECTIVO DE AUTORES. *Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos*. Editorial Félix Varela. La Habana. Cuba. 1999.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE CUBA. Ediciones Pontón Caribe S.A. Abril 2005.
- DECRETO LEY No 288 *Modificativo de la Ley General de la Vivienda de fecha 23 de diciembre de 1988*. Gaceta Oficial No. 35 del 2 -11 - 2011
- DECRETO LEY No 292. Gaceta Oficial No. 31 del 27-9-2011
- DELGADO VERGARA, T. *El contrato como institución jurídica*, en *Derecho de Contratos*, tomo I - *Teoría general del contrato*. Editorial Félix Varela. La Habana. Cuba 2003.
- DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I*, volumen primero - *Introducción. Teoría del contrato*, 5ª edición, Civitas. Madrid. 1996.
- LASARTE ÁLVAREZ, C. *Principios de Derecho Civil*, tomo II - *Derecho de Obligaciones*, 11ª edición, Marcial Pons. Madrid, 2007.
- OJEDA RODRÍGUEZ, N.;DELGADO VERGARA T, *Teoría general de las obligaciones: comentarios al Código Civil cubano*. Editorial Félix Varela. La Habana. Cuba. 2003.

