

Contratos privados

2da edición

Germán Antonio Orozco Gadea

Colección de Manuales

Fondo Editorial
UCA
Publicaciones

A Inma, cómplice de mi amor

Contratos privados

2da edición

Germán Antonio Orozco Gadea

Facultad de Ciencias Jurídicas / Universidad Centroamericana
Managua – Nicaragua 2017

N
346.022

O 74 Orozco Gadea, Germán Antonio
Contratos privados / Germán Antonio Orozco
Gadea. -- 2a ed. -- Managua : Facultad de Ciencias
Jurídicas-UCA, 2017
446 p.

ISBN 978-99924-932-5-0

1. COMPRAVENTA 2. ARRENDAMIENTO 3. DEUDOR
Y ACREEDOR 4. OBLIGACIONES 5. DERECHO CIVIL
6. DERECHO COMERCIAL 7. LEYES-NICARAGUA

Colección a cargo de:

Dr. Manuel Aráuz Ulloa
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas

Dra. María Asunción Moreno Castillo
Responsable de Investigación y editora de Publicaciones

Msc. Eymi Esquivel Avendaño
Asistente de Investigación y Publicaciones

© Facultad de Ciencias Jurídicas
Universidad Centroamericana (UCA)
Rotonda Rubén Darío, 150 metros al oeste
Managua – Nicaragua
Apartado postal: 69
<http://fcj.uca.edu.ni>
Correo electrónico: investigacionfcj@uca.edu.ni

Diagramación: Yader Orlando González.

Impreso por: Bolonia Printing
Managua, Nicaragua. Enero 2017

ISBN 978-99924-932-5-0

Primera edición 2009

Segunda edición 2017

Derechos reservados

No se permite la reproducción total o parcial de la presente obra sin la autorización escrita de la Facultad de Ciencias Jurídicas y únicamente para fines académicos.

Las ideas expresadas en el presente libro son de responsabilidad exclusiva de sus autores y no comprometen el pensamiento de la institución.

Índice General

ABREVIATURAS

INTRODUCCIÓN

TEMA I

CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Compraventa	21
1.1. Concepto, importancia y caracteres.....	21
1.2. La transmisión del dominio en la compraventa	24
1.3. Elementos de la compraventa	26
1.3.1. Sujetos: capacidad, prohibiciones para contratar y consentimiento.....	26
1.3.2. Objeto del contrato	30
1.3.3. El precio.....	33
1.3.4. La forma y la causa en el contrato de compraventa.....	35
1.4. Las arras.....	36
1.4.1. Arras penitenciales	37
1.4.2. Arras confirmatorias	37
1.4.3. Arras penales.....	38
1.5. Efectos de la compraventa	38
1.5.1. Entrega de la cosa	38
1.5.2. Conservación de la cosa	39
1.5.3. Pago del precio.....	39
1.5.4. El saneamiento	41
1.5.5. Prioridad	52
1.5.6. Gastos de otorgamiento de escritura e inscripción.....	53
1.6. Algunas variaciones al esquema original de la compraventa	53
1.6.1. Cláusula de garantía de satisfacción	54
1.6.2. Cláusula de pacto de retroventa	55
1.6.3. Cláusula de pacto de reventa.....	57
1.6.4. Cláusula de pacto de preferencia.....	57
1.6.5. Cláusula de pacto de mejor comprador (<i>addictio in diem</i>) ...	58
1.6.6. Cláusula de no enajenar	58
1.6.7. Cláusula de calidad determinada.....	59
1.6.8. Cláusula de arrepentimiento	59

1.6.9. Cláusula de pacto comisorio	59
1.6.10. Cláusula condicional	61
2. La permuta	62
2.1. La forma en la permuta	63
2.2. La permuta y el saneamiento	64
2.3. La permuta y el registro	64
3. La donación.....	65
3.1. Elementos de la donación.....	66
3.1.1. El consentimiento.....	66
3.1.2. El objeto	69
3.1.3. La forma	70
3.2. Clases de donación	70
3.2.1. Donaciones universales	70
3.2.2. Donaciones a título singular.....	71
3.2.3. Donaciones por causa de muerte y por acto <i>inter vivos</i>	73
3.3. Extinción de las donaciones.....	75
3.3.1. Nulidad.....	75
3.3.2. Resolución	75
3.3.3. Revocación.....	76

TEMA II

CONTRATOS TRASLATIVOS DEL USO O DISFRUTE

1. Arrendamiento	81
1.1. Capacidad y prohibiciones para contratar el arrendamiento	82
1.2. El objeto del arrendamiento	83
1.3. Naturaleza jurídica.....	84
1.4. Duración.....	84
1.5. La forma.....	85
1.6. La renta o el precio	86
1.7. Arrendamiento de cosas.....	88
1.7.1. Principales obligaciones del arrendador	88
1.7.2. Principales obligaciones del arrendatario	93
1.7.3. Arrendamiento de fincas urbanas.....	100
1.7.4. Arrendamiento de fincas rústicas	100
1.7.5. Arrendamiento de bienes muebles	102
1.8. Arrendamiento de servicio u obra (remisión).....	103
1.9. Extinción del contrato de arrendamiento.....	103
2. El mutuo o préstamo de consumo	107
2.1. Capacidad.....	108
2.2. El interés legal o consensual	108

2.3. Plazo para la restitución.....	110
2.4. Anatocismo.....	111
3. El comodato o préstamo de uso.....	112
3.1. La forma del contrato	112
3.2. Capacidad.....	113
3.3. Características de los bienes que se entregan	114
3.4. Duración.....	114
3.5. Obligaciones del comodatario.....	115
3.6. Obligaciones del comodante.....	116
3.7. Ausencia del derecho legal de retención	117
3.8. El comodato precario.....	117

TEMA III

CONTRATOS DE GESTIÓN

1. El mandato	125
1.1. Capacidad.....	126
1.2. Forma	126
1.3. Obligaciones y prohibiciones del mandatario	127
1.4. Obligaciones del mandante.....	130
1.5. Mandato y representación.....	131
1.6. Clases de mandato.....	132
1.6.1. Generalísimo.....	132
1.6.2. General	133
1.6.3. Especial.....	136
1.6.4. Especialísimo	137
1.7. Sustitución del mandato	138
1.8. Extinción del mandato.....	139
2. La sociedad.....	142
2.1. Elementos de la sociedad.....	144
2.1.1. Capacidad	144
2.1.2. Forma del contrato de sociedad	144
2.1.3. Constitución de un fondo en común.....	145
2.1.4. Reparto de utilidades	147
2.1.5. Objeto social	148
2.2. Clases de sociedades	148
2.2.1. Sociedades civiles y mercantiles	148
2.2.2. Sociedades universales y singulares	149
2.3. Derechos y obligaciones de los socios	152
2.4. Disolución de la sociedad.....	156

TEMA IV
CONTRATOS DE CUSTODIA

1. El depósito.....	161
1.1. Capacidad	162
1.2. La forma	163
1.3. Clases de depósito.....	164
1.3.1. El depósito voluntario.....	164
1.3.2. El depósito necesario	165
1.3.3. El secuestro	165
1.3.4. El depósito de personas.....	166
1.4. Obligaciones del depositario.....	167
1.5. Obligaciones del depositante	170
1.6. Extinción del contrato de depósito	171

TEMA V
CONTRATOS DE GARANTÍA

1. Introducción	175
2. Garantía personal: la fianza.....	176
2.1. Concepto	176
2.2. Caracteres del contrato de fianza	178
2.2.1. Es un contrato accesorio	178
2.2.2. Es un contrato unilateral y suele ser gratuito	181
2.2.3. Es un contrato consensual.....	182
2.2.4. Es un contrato subsidiario.....	182
2.3. Elementos de la fianza	183
2.3.1. Sujetos y capacidad	183
2.3.2. Objeto de la fianza	184
2.3.3. Formalidades en la expresión del consentimiento	186
2.4. Clases de fianza.....	188
2.5. Obligaciones entre el fiador y el acreedor	191
2.5.1. Obligaciones del acreedor	191
2.5.2. Obligaciones del fiador	192
2.6. Derechos del fiador frente al acreedor.....	193
2.7. Relaciones entre fiador y deudor.....	197
2.7.1. La acción de cobertura del fiador frente al deudor	197
2.7.2. Acciones del fiador contra el deudor una vez pagada la deuda.....	200
2.8. Relaciones entre cofiadores	204
2.9. Extinción de la fianza	206

3.	La prenda posesoria.....	208
3.1.	Concepto	208
3.2.	Evolución histórica	209
3.3.	Características.....	210
3.4.	Elementos de la garantía prendaria.....	214
3.4.1.	Sujetos y capacidad	214
3.4.2.	Bienes o derechos sobre los cuales versa el contrato.....	217
3.4.3.	La forma del contrato	224
3.5.	Efectos de la prenda.....	225
3.5.1.	Derechos de acreedor pignoraticio	225
3.5.2.	Obligaciones del acreedor prendario	232
3.6.	Clases de prenda	235
3.7.	Extinción de la prenda	236
3.8.	Particularidades contenidas en Ley 936, Ley de garantías mobiliarias	237
4.	La hipoteca.....	239
4.1.	Concepto y origen etimológico	239
4.2.	Breve acotación histórica	239
4.3.	Características principales.....	240
4.4.	Importancia económica.....	248
4.5.	Clasificación de las hipotecas.....	249
4.5.1.	Hipotecas voluntarias, legales y judiciales	249
4.5.2.	Hipotecas generales y especiales	249
4.5.3.	Hipotecas ordinarias o de tráfico y de seguridad.....	250
4.5.4.	Hipotecas inmobiliaria y mobiliaria	251
4.6.	Elementos de la hipoteca	253
4.6.1.	Sujetos y capacidad	253
4.6.2.	Objeto de la hipoteca	255
4.6.3.	La causa de la hipoteca	257
4.6.4.	Constitución de la hipoteca: la forma	257
4.7.	Efectos más importantes de la hipoteca	260
4.8.	Extinción de la hipoteca	265
4.9.	Las cédulas hipotecarias.....	267
5.	La anticresis.....	269
5.1.	Concepto y origen etimológico	269
5.2.	Elementos del contrato de anticresis.....	269
5.2.1.	Sujetos y capacidad	269
5.2.2.	Objeto.....	270
5.2.3.	Elementos formales	270
5.3.	Efectos entre las partes	271
5.3.1.	Derechos del acreedor anticresista	271

5.3.2. Obligaciones del acreedor anticresista.....	274
5.3.3. Derechos y obligaciones del deudor anticresista.....	275
5.4. Clases de anticresis	276
5.5. Extinción de la anticresis	277

TEMA VI

CONTRATOS ALEATORIOS

1. Concepto y origen etimológico.....	281
2. El seguro.....	283
2.1. Controversia doctrinal en cuanto a su definición	283
2.2. Régimen legal.....	284
2.3. Elementos del contrato de seguro	286
2.3.1. Las partes que intervienen en el contrato de seguro.....	286
2.3.2. La forma del contrato	286
2.3.3. La póliza	287
2.3.4. El objeto del contrato de seguro.....	288
2.3.5. La causa del contrato de seguro	288
3. El juego y la apuesta	289
3.1. Antecedentes y régimen legal	289
3.2. El juego.....	290
3.3. La apuesta.....	291
3.4. Diferencia entre ellos	291
3.5. Los juegos ilícitos	292
3.6. Ley especial para el control y regulación de casinos y salas de juegos de azar	293
3.6.1. Objeto de la ley.....	293
3.6.2. La autoridad de aplicación.....	293
3.6.3. Categorías de casinos	293
3.6.4. La fianza de garantía.....	294
3.6.5. Infracciones y sanciones	294
3.6.6. Crítica respecto a la aplicación de la Ley 766	294
4. La renta vitalicia	295
4.1. Concepto y caracteres	295
4.2. Elementos del contrato de renta vitalicia	298
4.2.1. Las partes.....	298
4.2.2. El consentimiento.....	300
4.2.3. La forma del contrato	300
4.3. Críticas	301
4.4. Extinción del contrato de renta vitalicia	301
5. La compra de esperanza	302

6. Compraventa aleatoria de cosas existentes sujetas a riesgos..... 303

TEMA VII

CONTRATOS RELATIVOS SOBRE LA DECISIÓN DE CONTROVERSIAS

1. Introducción 307

2. Antecedentes históricos de la RAC 307

3. La transacción..... 309

 3.1. Presupuesto, fin y medio de la transacción 310

 3.2. Clases y contenido 310

 3.3. Caracteres 311

 3.4. Capacidad 312

 3.5. La forma del contrato de transacción..... 313

 3.6. La causa del contrato de transacción..... 314

 3.7. Naturaleza jurídica..... 314

 3.8. Efectos de la transacción..... 315

 3.9. Invalidez de la transacción 316

4. El convenio arbitral: mediación, conciliación y arbitraje 318

 4.1. Principios rectores..... 318

 4.1.1. Preeminencia de la autonomía de la voluntad
 de las partes..... 318

 4.1.2. Igualdad de las partes 319

 4.1.3. Confidencialidad..... 319

 4.1.4. Privacidad 320

 4.1.5. Informalidad y flexibilidad del procedimiento 320

 4.1.6. Celeridad 321

 4.1.7. Concentración..... 321

 4.1.8. Inmediación de la prueba 321

 4.1.9. Buena fe 321

 4.1.10. Principio pro arbitraje 322

 4.1.11. Debido proceso 322

 4.1.12. Derecho a la defensa 322

 4.2. La mediación 323

 4.2.1. Régimen legal 323

 4.2.2. Definición 323

 4.2.3. El mediador 324

 4.2.4. Finalización del proceso de mediación..... 326

 4.2.5. Contenido del acuerdo de mediación..... 326

 4.2.6. Ejecutabilidad del acuerdo de mediación 326

 4.2.7. La mediación legal 327

 4.3. La conciliación..... 329

4.4.	El arbitraje	330
4.4.1.	Definición	330
4.4.2.	El convenio de arbitraje	331
4.4.3.	Naturaleza jurídica	331
4.4.4.	El objeto del arbitraje y materias excluidas	332
4.4.5.	La forma	333
4.4.6.	Capacidad y legitimación	333
4.4.7.	Clases de arbitrajes.....	334
4.4.8.	El contenido	335
4.4.9.	Los árbitros: requisitos	336
4.4.10.	El laudo arbitral	336
4.4.11.	Instrumentos internacionales de arbitraje	337

TEMA VIII

EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS

1.	Generalidades	341
2.	Desarrollo histórico de la cesión de créditos	342
3.	La cesión de créditos personales	343
3.1.	Concepto	343
3.2.	Las partes.....	345
3.3.	Caracteres	345
3.3.1.	Consensual o formal según el caso	345
3.3.2.	Unilateral o bilateral y gratuito u oneroso	345
3.3.3.	Otras características	346
3.4.	Supletoriedad de las reglas de la compraventa y la donación	346
3.5.	Ventajas.....	347
3.6.	Eficacia	347
3.6.1.	Libertad de forma	347
3.6.2.	Notificación	348
3.6.3.	Titularidad y disponibilidad del derecho de crédito	353
3.6.4.	Materias excluidas.....	353
3.7.	Subsistencia de la obligación en idénticos términos.....	353
3.8.	Las relaciones entre cedente y cesionario	355
3.9.	Clases de cesión de crédito.....	356
4.	La cesión del derecho de herencia (concepto).....	357
4.1.	Generalidades	358
4.2.	Transmisión universal antes de la partición y la adjudicación	360
4.3.	Obligaciones de las partes.....	360
4.3.1.	Obligaciones del cedente	360
4.3.2.	Obligaciones de cesionario.....	362

4.4.	Forma del contrato	364
4.5.	Acción para pedir la nulidad de esta clase de contrato	365
5.	Cesión de derechos litigiosos	365
5.1.	Concepto	365
5.2.	Elementos de contrato de cesión de derechos litigiosos.....	366
5.2.1.	Sujetos	366
5.2.2.	Objeto del contrato	366
5.2.3.	La forma del contrato	367
5.2.4.	La causa del contrato	368
5.3.	Restricción legislativa.....	368

TEMA IX

CONTRATOS MERCANTILES ATÍPICOS Y EXTRACODICIALES

1.	El contrato de franquicia (<i>franchising</i>)	373
1.1.	Antecedentes	373
1.2.	Concepto	374
1.3.	Naturaleza jurídica y características	374
1.4.	Clases.....	375
1.4.1.	La franquicia de servicios.....	376
1.4.2.	La franquicia de fabricación o producción	376
1.4.3.	La franquicia de distribución	376
1.5.	Derecho y obligaciones de las partes.....	377
1.5.1.	Del franquiciante	377
1.5.2.	Del franquiciado	378
1.6.	Extinción del contrato	379
2.	El contrato de <i>know-how</i>	379
2.1.	Introducción	379
2.2.	Antecedentes y origen del término	380
2.3.	Concepto	380
2.4.	Importancia	381
2.5.	Caracteres y naturaleza jurídica	381
2.6.	Derechos y obligaciones de las partes	383
2.6.1.	De parte del licenciante o transmitente.....	383
2.6.2.	De parte del adquirente.....	384
2.7.	Extinción del contrato de <i>know how</i>	385
3.	El contrato de arrendamiento financiero (<i>leasing</i>).....	385
3.1.	Antecedentes	385
3.2.	Concepto y régimen legal	385
3.3.	Sujetos	386
3.4.	Forma del contrato	387

3.5.	Naturaleza jurídica.....	387
3.6.	Obligaciones de las partes.....	388
3.7.	Actividades de las empresas <i>leasing</i>	389
3.8.	El <i>lease-back</i>	390
3.9.	Opciones del arrendatario al vencimiento del contrato.....	390
4.	Contrato de <i>joint venture</i>	390
4.1.	Origen histórico.....	390
4.2.	Concepto	391
4.3.	Clases.....	392
4.4.	Utilidad.....	393
4.5.	Naturaleza jurídica.....	394
4.6.	Características.....	395
4.7.	Elementos del contrato.....	396
4.7.1.	Elementos personales.....	396
4.7.2.	Elementos reales	396
4.7.3.	Elementos formales	396
4.8.	Extinción	396
5.	El contrato de suministro	397
5.1.	Concepto	397
5.2.	Naturaleza jurídica.....	398
5.3.	Utilidad práctica	398
5.4.	Características.....	399
5.5.	Extinción	399
6.	El contrato de <i>factoring</i> (factoraje).....	399
6.1.	Antecedentes históricos	399
6.2.	Concepto	400
6.3.	Sujetos	401
6.4.	Naturaleza jurídica.....	401
6.5.	Funciones.....	403
6.6.	Contenido.....	403
6.7.	Objeto, forma, tipos y modalidades de factoraje.....	405
6.8.	Prohibiciones	407
6.9.	Empresas <i>factoring</i>	407
6.10.	Obligaciones de las partes.....	408
6.11.	Extinción	409
7.	El fideicomiso.....	409
7.1.	Concepto y régimen legal	410
7.2.	Antecedentes históricos	411
7.3.	Naturaleza jurídica.....	412
7.4.	Características.....	413
7.5.	Elementos del fideicomiso	414

7.5.1. Sujetos y consentimiento	414
7.5.2. Objeto del contrato.....	414
7.5.3. La causa del contrato	415
7.5.4. Forma del contrato.....	415
7.6. Causas de nulidad y prohibiciones	417
7.7. Contenido del contrato de fideicomiso	418
7.8. Derechos y obligaciones de las partes	421
7.8.1. Derechos del fideicomitente.....	421
7.8.2. Obligaciones del fideicomitente.....	422
7.8.3. Derechos de fideicomisario	424
7.8.4. Derechos del fiduciario	425
7.8.5. Obligaciones del fiduciario.....	426
7.8.6. Prohibiciones al fiduciario.....	428
7.8.7. Renuncia y remoción del fiduciario.....	428
7.8.8. Clases de fideicomiso	429
7.8.9. Extinción del fideicomiso.....	431
LISTA DE REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	435