



**UNIVERSIDAD DE SANCTI –SPITIRUS JOSE MARTÍ
PÉREZ**

**MAESTRÍA EN EDUCACIÓN SUPERIOR
MENCIÓN DOCENCIA UNIVERSITARIA**

**TRABAJO FINAL EN OPCIÓN AL TÍTULO
ACADÉMICO DE MÁSTER EN EDUCACIÓN
SUPERIOR.**

**TITULO: MANUAL TEÓRICO PRÁCTICO DE DERECHO DE
CONTRATOS PARA ESTUDIANTES Y DOCENTES.**

AUTOR: Lic: Julio Puig Bravo

TUTOR: Dr.C: Norberto Pelegrín Entenza

CONSULTANTE: Lic. Ibrahim Elizarde Almeida.

DEDICATORIA

A mi padre Julio Puig Paneca, quien con tenacidad y sacrificio se enfrenta a la vida.

A mis hijas Yadira y Yaili que se esfuerzan cada día por ser mejores.

A mi esposa Lirida, por su amor y ternura para amar el sacrificio.

ELEVATE, POR QUE LAS ESTRELLAS ESTAN OCULTAS EN TU ALMA. SUEÑA PROFUNDAMENTE, POR QUE CADA SUEÑO PRECEDE A LA META.

AGRADECIMIENTOS

- **A mi tutor Norberto Pelegrín Entenza, por su confianza y ayuda, por ser más que todo, un amigo.**
- **A Ibrahim Elizarde Almeida, especialista en derecho, profesor asistente y juez de la sala económica del Tribunal Provincial Popular por su generosa ayuda. en este empeño.**
- **A Luisa Elena Box Naranjo, especialista en derecho, profesora asistente y juez de la sala civil del Tribunal Provincial Popular por su noble y altruista ayuda.**
- **A mi familia, por todo su apoyo y las fuerzas trasmitidas para seguir esforzándome.**
- **A todos los profesores que me acompañaron en estos años y contribuyeron con mi superación.**
- **A todas las demás personas que aportaron con mucha voluntad, altruismo y amor su esfuerzo en la realización de este trabajo.**

A todos:

Muchas Gracias.

RESUMEN

El trabajo está centrado en la formación de los futuros profesionales que en la rama jurídica son formados en las Sedes Universitarias Municipales, los que tienen una alta responsabilidad en la continuidad de la tradición de la ética del jurista revolucionario. El estudio de esta asignatura está precedido de una amplia preparación en otras ramas del derecho que preparan al estudiante para comprender de una manera más plena el estudio de cada uno de los tipos de contratos que están presentes en el programa de estudio Derechos de Contratos, lo cual colabora a una interpretación plena de la norma de derecho. Se propone un Manuel Teórico Práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes. Se consideró el papel rector del año en que se imparte la asignatura como célula de la dimensión educativa del proceso docente, lo cual se evidencia en la estructuración de las habilidades resultantes del proceso de formación de orientaciones valorativas y los nexos que se establecen entre estas y las habilidades profesionales a adquirir. Se realiza una valiosa contribución a la carrera Licenciatura en Derecho de un medio de enseñanza que facilita la preparación del alumno en el estudio de los contratos para enfrentarse a su vida laboral, teniendo como premisa que este estudio esté matizado con los elementos teóricos que establece el Código Civil y a la vez tengan los elementos prácticos que evidencien el desarrollo de la práctica contractual en el ejercicio de su profesión.

INDICE

CONTENIDOS	PÁGINAS
1. Introducción.....	9 y 10.
2. Problema.....	10.
3. Objetivos.....	11.
4. Metodología utilizada.....	11.
5. Por que Manual y no compendio.....	11 a 13
6. Fundamentación de la propuesta de la propuesta..	13 a 17.
7. Importancia científica.....	17.
8. Conveniencia.....	18.
9. Relevancia social.....	18.
10. Aporte Práctico.....	19.
11. Valor metodológico.....	19.
12.- Novedad.....	19 a 20.
13. Estructura del Manual Práctico.....	20.
14.- Manual.....	21 a 83.
15. Conclusiones.....	84.
16. Recomendaciones.....	85.
17.- Fuentes Legales.....	86.
18. Referencias Bibliográficas.....	86.
19. Bibliografía.....	86 a 88.

1.- INTRODUCCIÓN.

Los actos de enseñanza y aprendizaje han acompañado al hombre a lo largo de su historia, tienen como principal elemento intrínseco la actividad laboral del hombre; siendo condición esencial, primero para lograr la subsistencia y luego, para la creación de determinados bienes y utilidades propias de la vida económica de la sociedad.

Es reconocido por investigadores del tema como Hernández Ciriano y Álvarez Roche (1996) que la enseñanza de algunas profesiones, se ha desarrollado en directa interrelación con las necesidades sociales y la función social de este tipo de educación, que es la de formar la fuerza de trabajo calificada, para ejercer como trabajadores directamente vinculados con la producción y los servicios, ha sufrido como ninguna otra el efecto de las desigualdades sociales a nivel mundial.

Resulta imprescindible preparar al sujeto para enfrentar los actuales retos que la sociedad le impone, propiciándoles los espacios que garanticen su desarrollo personal a partir de la apropiación de la experiencia histórico-cultural que le antecedió, lograr su incorporación a la sociedad y a la cultura de manera eficiente, para que aporten a estas desde el punto de vista material y espiritual, propiciar un crecimiento personal lo que repercutirá en la sociedad y en su desarrollo.

Es de alta significación en estos momentos, que la enseñanza conduzca al estudiante al dominio de los métodos de trabajo tecnológico, y sistematiza sus complejos de acciones y operaciones en diferentes situaciones prácticas, apoyado en las invariantes de las ciencias, preparar a los futuros profesionales para la adaptabilidad ante el incesante perfeccionamiento de los procesos profesionales.

Las Sedes Universitarias Municipales ante esta realidad tiene la responsabilidad de formar un profesional, capacitado para dominar de forma integral los procesos sociales y de interpretación legislativa en circunstancias de ejercerlo en cualquier lugar donde ejerza su profesión, en las circunstancias que exige la sociedad y el estado, lo mismo desde la posición de juez, abogado de un bufete, jurista de una consultoría, fiscal, notario, asesor legal de una empresa o trabajador de cualquier órgano, siempre con la máxima que el jurista es un trabajador ideológico, formado para defender los intereses de la clase que representa .

A través de la práctica pedagógica se ha observado que los egresados de las Sedes Universitarias Municipales (SUM) de Trinidad han presentado dificultades con la sistematización e integración de los contenidos y su aplicación, específicamente los referidos a las relaciones jurídicas obligatorias y contractuales, actividades en cuya ejecución y explicación evidencian más dificultades, en las condiciones actuales, esta situación continúa manifestándose en los estudiantes de cuarto año que se encuentran insertados en el desarrollo de las prácticas pre profesionales.

2.- PROBLEMA

¿Cómo contribuir a la aplicación de los conocimientos teórico prácticos de la asignatura Derecho de Contratos a tenor de lo legislado para la Implantación y Consolidación del Sistema contractual en el país?

El **objetivo del trabajo** es proponer un Manual Teórico Práctico para la asignatura de Derecho de Contratos que dotará a estudiantes y docentes de los conocimientos necesarios a tenor de lo legislado para la Implantación y Consolidación del Sistema contractual en el país

A partir del objetivo general se plantea como **objeto de estudio** el proceso de enseñanza-aprendizaje en la Educación Superior en la Carrera de Derecho.

El **campo de acción** está determinado en el proceso de enseñanza-aprendizaje de la asignatura Derecho de Contratos.

El Manual Teórico Práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes en la asignatura de derecho de contratos, permite potenciar el conocimiento de la asignatura, en función de la formación integral del egresado universitario, de acuerdo con los requerimientos actuales en la práctica y en la aplicación eficiente de las normas jurídicas que rigen las acciones de los actos jurídicos realizados por las personas.

La propuesta está dirigida al aprendizaje de las labores de aplicación, firma y concertación de los contratos civiles y económicos como componente de la asignatura Derecho de Contrato, en los estudiantes de cuarto año de la Sede Universitaria de Trinidad.

Derivado de estas necesidades se plantea como Objetivo: Dotar a los estudiantes de cuarto año de la carrera de Derecho y docentes de un manual teórico práctico de contratos para potenciar el aprendizaje, concertación y aplicación de los contratos civiles en la asignatura Derecho de Contratos, como base principal de los demás sistemas de contratos económicos o mercantiles

4.- METODOLOGÍA UTILIZADA.

Se profundizó en la búsqueda más actualizada de la literatura legislativa en materia contractual, se tuvo como base fundamental el actual Código Civil, a la vez que se comparó con algunos códigos extranjeros de base latina, sobre todo el español. Así mismo se realizó una valoración de las diferentes proformas de contratos que en la práctica actual son empleadas con el objetivo de adecuarlas al Manual.

¿POR QUE MANUAL Y NO COMPENDIO?

La urgencia demanda de textos de este tipo que más temprano que tarde estén en manos de profesores y estudiantes de derecho y de otras carreras, con suficientes datos manejables por todos, aquí no sólo se conjugan elementos teóricos que, indiscutiblemente, hacen falta, sino también proformas prácticas de contratos que se usan en la actualidad, lo cual sin duda contribuye a la formación de un profesional dotado de más herramientas que las disponibles hasta ahora, de manera dispersa.

Definición conceptual

Para la creación de un Manual Teórico Práctico de Derecho se requiere, inicialmente, conceptualizar el término Manual, que según el Diccionario Manual de la Lengua Española 2007, localizable en Internet, tiene las siguientes acepciones:

Manual (Adj.)

1. Que se hace o ejecuta con las manos. Mecánico.
2. Libro que recoge lo más importante de una materia (...) Libro en que se compendia lo más sustancial de una materia.
3. (fig.) Fácil de entender.
4. (Adj.) Manejable⁴

Si consideramos válidas todas estas definiciones, por las características de que este material trata de compendiar lo más importante del tema que nos ocupa, es comprensible y de fácil manejo, entonces podemos pasar a la definición de la segunda parte.

Compendio

Según el diccionario Pequeño **Larousse** Ilustrado La Habana 1968, define que el compendio puede ser:

- 1.- Breve explicación de una cosa.
- 2.- Sinónimo de seminario, resumen, abreviación, extracto.

Abreviación, suma, análisis, síntesis, sinopsis, epítome, esquema.

El diccionario **Arista** Ilustrado de la lengua española lo define como resumen de lo más selecto de una obra.

En tal sentido creemos que el término Manual, por su proyección en el manejo didáctico que se pretende en este trabajo, es el término a emplear.

Práctico, ca (adj.)

1. **Relativo a la práctica:** ejercicio práctico.
2. Se aplica a la persona que tiene experiencia y habilidad para hacer una cosa determinada: se necesita un lexicógrafo práctico. Diestro.
3. Se aplica a la persona que tiene un concepto de la vida muy realista: es muy práctico y poco dado a las utopías.
4. (ámbito marítimo) Persona que dirige o conduce una embarcación en las maniobras difíciles o complicadas: el práctico dirige la entrada al puerto de los grandes barcos.
5. **relacionado con la aplicación de una teoría o idea**
6. una evaluación práctica
7. relacionado con el ejercicio de una actividad de manera continuada: **un conocimiento práctico**
8. que es útil.

Como puede apreciarse, hay cuestiones en común entre ambos textos, aunque nada más alejado del propósito de este Manual ser el *súmmum* en lo que a Derecho de Contratos se refiere. Los tiempos de los eruditos aislados no son los nuestros. Sólo se trata aquí de llevar a los interesados en estos contenidos desde lo más conocido hasta teorías y conceptos que se manejan en el mundo y que es imposible echar a un lado.

5.- FUNDAMENTACIÓN FILOSÓFICA, PSICOLÓGICA, PEDAGÓGICA Y SOCIOLÓGICA DEL MANUAL TEÓRICO-PRÁCTICO DE DERECHO DE CONTRATOS PARA ESTUDIANTES Y DOCENTES.

A.- FILOSÓFICA.

La filosofía de la educación es una de las más importantes tradiciones del pensamiento cubano. Ésta propicia el tratamiento acerca de la educabilidad del hombre, la educación como categoría más general y el por qué y el para qué se educa al hombre.

En correspondencia con las citas anteriores se asume para lograr una dimensión científica y humanista del problema desde el punto de vista metodológico el

método dialéctico materialista, en lo gnoseológico, la teoría del conocimiento y en lo ideológico, la teoría marxista-leninista.

Queda entonces de esta forma la filosofía de la educación cubana comprometida con un proyecto social cuya finalidad es la prosperidad, la integración, la independencia, el desarrollo humano sostenible y la profundización en los conocimientos prácticos para el mejor desarrollo del profesional del derecho . Todo ello encaminado a defender las conquistas del socialismo y perfeccionar nuestra sociedad.

B.- PSICOLÓGICA.

La interiorización no es un proceso simple, es una actividad dialéctica que se caracteriza por su estructura y representa el paso a otro nivel de organización de las funciones psíquicas.

Para la investigación se toma como actividad: El conjunto de operaciones o tareas propias de una persona o entidad que caracteriza la función del sujeto en el proceso de interacción con el objeto, es facultad y prontitud en el obrar, eficacia, diligencia.

La realización de esta actividad al igual que cualquier otro tipo de actividad específicamente humana, permite al docente llevar al estudiante a apropiarse de la experiencia teórico- práctica para la aplicación de una forma más acabada, completa y eficaz en la concertación y firma de los contratos.

El trabajo favorece que el egresado fortalezca su formación básica pues contribuirá con el perfil amplio con el que saldrá a hacer que se cumplan de forma ordenada y eficiente lo legislado en materia contractual.

Como la carrera tiene una duración de seis años el estudiante cuando curse los mismos deberá estar en condicione de haber adquirido el conocimiento que necesita para lograr el objetivo plasmado con este compendio.

C.- PADAGÓGICA

El enfoque teórico-práctico, como tendencia pedagógica contemporánea, resulta un enfoque epistemológico que posee amplias perspectivas de aplicación en todos aquellos tipos de sociedad en las que se promueva, de forma consecuente, el desarrollo de todos sus miembros mediante una inserción social consciente de

éstos como sujetos de la sociedad, centrándose, de manera fundamental, en el desarrollo integral de la personalidad, sustento de la más eficiente y eficaz teoría de la enseñanza que se desarrolla en un espacio y en un tiempo concretos en el cual los hombres que han desarrollado una formación teórico- práctica determinada en la propia actividad de producción y transformación de la realidad objetiva interactúan de manera armónica, en una unidad de intereses, con el propósito de transformarla en aras de su propio beneficio y del bienestar de la colectividad.

La figura más representativa de esta tendencia pedagógica fue y lo continúa siendo el soviético L.S *Vigotsky*, para quien ninguno de los tipos de actividad y, mucho menos, las formas de relación entre los hombres están predeterminadas morfológicamente. Esta concepción representa, en la práctica, una gran ventaja ya que gracias a ella los diferentes nodos o tipos de actividad vital pueden funcionar, en definitiva, como órganos funcionales de la actividad humana, o lo que es lo mismo, plantea la posibilidad de realización de cualquier tipo de actividad en el curso de la vida, con lo cual se manifiesta la extraordinaria capacidad, de recuperación mediante la compensación.

En este enfoque teórico -práctico de la pedagogía, se le otorga un carácter rector a la enseñanza en relación con el desarrollo psíquico del individuo y la considera como fuente e hilo conductor de tal desarrollo psicológico y éste, a su vez, de la adquisición de los conocimientos necesarios e imprescindibles para un patrón educativo en correspondencia con los intereses de la sociedad y del propio individuo como personalidad en su movimiento evolutivo y desarrollador en el seno de la misma en condiciones históricas concretas.

La esencia de la tendencia pedagógica del enfoque teórico-práctica centrada en Vigotsky es una concepción dirigida en lo fundamental a la enseñanza, facilitadora de un aprendizaje desarrollador, en dinámica interacción entre el sujeto cognoscente y su entorno social, de manera tal que se establece y desarrolla una acción sinérgica entre ambos, promotora del cambio cuantitativo-cualitativo del

sujeto que aprende a punto de partida de la situación teórica-práctica concreta del ambiente social donde él se desenvuelve. No obstante ello, es un hecho casi consensual para los especialistas en esta temática que se trata de una teoría inacabada que precisa de un mayor grado de profundización para la identificación e integración adecuada de posibles factores necesarios en la determinación de que la misma surja y se establezca como un cuerpo integral de ideas del Mundo.

D.- SOCIOLOGICA.

Para Vigotsky, la enseñanza y la educación constituyen formas universales y necesarias del proceso de desarrollo psíquico humano y es fundamentalmente a través de ellas que el hombre se apropia de la cultura, de la experiencia histórico-social de la humanidad. Pero esta enseñanza no tiene un contenido estable, sino variable ya que está determinada históricamente, por lo que el desarrollo psíquico de la persona o también tendrá un carácter histórico-concreto de acuerdo con el nivel de desarrollo de la sociedad y de las condiciones de su educación.

En tal sentido la proyección de aprendizaje para lograr los objetivos de este Manual Teórico Práctico es a través de estrategias de estudio-aprendizaje las que constituyen actividades conscientes e intencionales que guían las acciones a seguir para alcanzar determinadas metas de aprendizaje y de manera general tienen un carácter intencional lo que implican, por tanto, un plan de acción, frente a la técnica, que es marcadamente mecánica y rutinaria entre ellas se pueden establecer tres grandes clases de estrategias: las estrategias cognitivas, las estrategias metacognitivas, y las estrategias de manejo de recursos.

Las estrategias cognoscitivas se tendrán en cuenta en el estudio y característica de la teoría general del contrato.,

Las estrategias metacognitivas se logran al llegar al conocimiento de las características típicas, y elementos personales y reales de cada uno de los contratos.

Las estrategias de manejo de recurso se aplicaran cuando el estudiante esté en condiciones de aplicar, en forma amplia, diferida y en correspondencia con el tipo de contrato, las técnicas que lo distinguen en su segura aplicación.

Las disciplinas de la carrera de derecho responden a las Ciencias Humanísticas por lo cual tiene un ordenamiento lógico que responde a la necesidad social de preparar un profesional capaz de resolver los problemas que en ella se manifiestan, por tanto los estudiantes con el cumplimiento de los objetivos reflejan lo que deben saber, lo que deben hacer y como deben ser para lograr un profesional con formación integral general, y se resuelve dicha contradicción es decir los estudiantes deben conocer las formas prácticas de elaboración de los contratos en sus diferentes manifestaciones con toda la calidad profesional que ello requiere.

6.- IMPORTANCIA CIENTÍFICA

La elaboración del Manual Teórico Práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes en la asignatura Derecho de Contratos de la especialidad Derecho, toma en cuenta las disposiciones legales actuales en materia contractual, sobre todo las disposiciones contenidas en el Código Civil así como las aprobadas en normas especiales para esta materia es de singular importancia la adecuación al Manual de formulas prácticas de preformas contractuales con contratos de indiscutible actualidad, lo cual lo distingue de otros trabajos efectuados con anterioridad, dándole singularidad y pertinencia, lo cual ha obligado a la revisión de diferentes textos y proformas, lo que distingue éste Manual de otros elaborados en forma de manual teórico.

La proyección de este trabajo tiene por base el diagnóstico de una situación problemática de la práctica jurídica en la firma y perfección de los contratos. Éstas contribuyen al logro de los objetivos del diseño curricular para el estudiante de Derecho de las SUM de Trinidad, y ofrece una alternativa que mejora el proceso de enseñanza-aprendizaje de las labores de, confección y aplicación de los contratos civiles contribuyendo a un fomento en la práctica jurídica en correspondencia a los intereses de la población, y a las exigencias sociales que plantea la práctica del Derecho revolucionario que preserva al pueblo cubano y a sus bienes como una gran conquista iniciada el primero de Enero de 1959.

7.- CONVENIENCIA:

Es conveniente porque contribuye a fortalecer la formación de estudiantes y docentes del derecho, con una mejor preparación en el enfrentamiento directo de las situaciones que en la práctica se presentan en las Empresas, Unidades presupuestadas, así como en cualquier entidad ya sea estatal, cooperativa, mixta o privada ya que el Manual teórico práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes profundiza en los elementos teóricos, a la vez que armoniza estos principios con los elementos prácticos y actuales de la contratación en el país a partir de lo cual se propone un Manual teórico-práctico de la asignatura en función de las realidades y necesidades de la docencia universitaria, la mejor preparación del egresado y el posterior beneficio de entidades sociales, económicas y políticas del país.

8.- RELEVANCIA SOCIAL:

El Manual Teórico- Práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes influirá considerablemente en la formación del profesional del derecho en toda su amplitud en la sociedad cubana actual, y sienta las bases para mejores resultados socioeconómicos globales, ya que le da al profesional del derecho egresado de la universidad una preparación más acabada para enfrentarse en la vida económica del país en la elaboración de todos los contratos económicos, ya que el contrato civil es la base de la contratación económica y a su vez el fortalecimiento de todas las relaciones contractuales y actos jurídicos realizados con incidencias patrimoniales.

Se dota al estudiante y docente del derecho de un material rico en la teoría contractual civil como base de toda la teoría contractual general y favorece su aplicación práctica en todos los sentidos de la vida social, sobre todo en el campo de la contratación económica entre las Empresas, que ha tenido a través de los tiempos dificultades prácticas en la elaboración de proformas típicas que se adecuen a la situación económica y a su objeto social, lo cual sin duda favorece y fortalece las relaciones monetarias mercantiles entre estos organismos a la vez que facilita en forma armónica el desarrollo socio-económico del país.

9.- APORTE PRÁCTICO

El Manual Teórico-Práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes es de gran utilidad para profesores y estudiantes de Derecho, concretamente en la asignatura Derecho de Contratos, de la cual se carece en la actualidad de formulas prácticas que incidan en forma esencial en la formación del contrato en sus diferentes manifestaciones (civiles, económicas, mercantiles etc.), y que podrá usarse tanto en la enseñanza de la asignatura en los estudiantes de derecho, así como en la aplicación, elaboración y conformación de los contratos en la vida práctica de todos los profesionales del derecho que trabajan esta materia en las diferentes entidades del país.

Será útil a quienes intervienen en los procesos de firma de contratos económico, y esta diseñado para que ejerza una influencia positiva en las esferas empresarial, económica, política, social, cultural y jurídica.

10.- VALOR METODOLÓGICO

El resultado obtenido tiene un indudable valor metodológico, por sus posibilidades de generalización al resto de las universidades cubanas, en la especialidad de derecho, así como es material práctico para asesores jurídicos, notarios y juristas en general que tienen entre sus funciones establecer bases contractuales más seguras y armónicas a nuestros intereses.

11.- NOVEDAD.

Radica en la elaboración en el manual de elementos prácticos que hacen mas viables y facilita la comprensión y el estudio de la asignatura Derecho de Contrato, sobre todo como llevar a vías de hecho la confección de un contrato, su importancia y aplicación en el marco de las relaciones que se establecen entre los distintos sujetos de derecho, de los fundamentos teóricos-prácticos que sustentan el desarrollo de actividades que potencien el aprendizaje, confección e interpretación de los contratos en los estudiantes de cuarto año de la carrera de derecho de la SUM de Trinidad. A través de su estudio se tributa al perfeccionamiento del egresado, al dotarlo de los elementos necesarios para una mejor comprensión en la confección e interpretación de los contratos en sus diferentes formas de manifestación.

12.- ESTRUCTURA DEL MANUAL

Por la extensión de este trabajo lo hemos estructurado en dos partes.

En esta primer parte tratamos la parte general, los contratos Traslativos del derecho de propiedad y los contratos traslativos del derecho de uso y disfrute.

Ésta primer parte del Manual teórico práctico de Derecho de Contratos para estudiantes y docentes está estructurado en tres capítulos, y contiene propuestas para la ejercitación de los conocimientos:

EL CAPÍTULO 1 está destinado a la teoría general del contrato, sus elementos, formación y requisitos para la validez y eficacia de los actos contractuales dedicado fundamentalmente a los docentes, aunque es de interés para estudiantes universitarios o para quienes aspiran a ingresar en la especialidad.

EL CAPÍTULO II profundiza en el concepto, formación elementos constitutivos, naturaleza jurídica de los contratos traslativos del derecho de propiedad, tendiendo como base el concepto de propiedad socialista, sobre todo contrato que son de vital importancia en la vida práctica como los contratos de compraventa, permuta y donación

EL CAPÍTULO III se destinan a los contratos que solo dan el uso y disfrute del bien siendo contratos traslativos del derecho de uso y disfrute, sobre todo el arrendamiento, comodato y préstamo.

En cada capítulo nos hemos referido a distintas proformas de estos tipos de contratos, teniendo en cuenta que esto no sea un esquema, pues una buena proforma contractual sólo tiene que referirse a los elementos esenciales del contrato como negocio jurídico y ajustarse a la voluntad de las partes en el sentido de expresar claramente sus pretensiones en el contrato.



**Manual teórico- práctico de
Derecho de Contratos.
Para estudiantes y docentes.
I PARTE**

AUTOR: Lic. Julio Puig Bravo

TUTOR: Dr.C: Norberto Pelegrín Entenza

CONSULTANTE: Lic: Ibrahim Elizarde Almeida

MARZO de 2010

ALGUNOS DATOS PERSONALES DEL AUTOR.

NOMBRES Y APELLIDOS. JULIO PUIG BRAVO.

Nacido el 11 de Agosto de 1952 en Guinía de Miranda provincia de Villa Clara.

Graduado de Licenciatura en Derecho en el año 1979 en la Universidad de la Habana

Graduado de Licenciado en Derecho en el año 1979.

Graduado de Idioma Francés en el año 1977.

Ha cursado varios cursos de Idioma Inglés.

Ha cursado los siguientes cursos de posgrado:

Teoría del Estado y el Derecho.....1980.

Economía Política del Capitalismo.....1982.

Derecho Constitucional..... 1984.

Derecho Administrativo..... 1985.

Criminalística..... 1985.

Filosofía..... 1988.

Marketing.....1997.

Técnica comerciales y Derecho Mercantil.....1997.

Diplomado de Agroecología.....2001.

Diplomado de Dirección de Empresas Turística.....2004.

Ha sido nombrado profesor del Instituto Superior Feliz Valera de Villa Clara para impartir clases de Economía Política y Filosofía en la carrera de Licenciatura en Maestros Primarios.

Ha sido profesor en los años 1983 al 1986 del Instituto de Perfeccionamiento Laboral en la provincia de Sancti-Spiritus.

Profesor de la Cátedra de Derecho del MININT en esta provincia en los años 1987-1989.

Es Profesor asistente de la SUM de Trinidad desde el 2004. De ellos cinco impartiendo la signatura de Derecho de Contratos.

Ha impartido docencia en las asignaturas siguientes:

Derecho Administrativo.

Derecho Laboral

Derecho Constitucional.

Derecho Civil.

Derecho Agrario.

Derecho de Obligaciones y Contratos.

Fue VicePresidente de la Unión Nacional de Jurista en la Provincia en el período de 1979 al 1985.

INVESTIGACIONES.

- Aplicación del Cálculo económico en Cuba.
- La protección e Higiene del Trabajo.
- Las suspensiones de Juicios.
- La aplicación de los Decretos Leyes # 32 y # 37.
- Los Accidentes del Tránsitos en la Provincia de Sancti--Spiritus.
- La aplicación de la Medicina Verde en los Emigrantes Canarios.
- Agroecología y práctica en una Finca rural.
- El Modo de vida actual en la formación del Nuevo Jurista.

EVENTOS.-

Ha participado en los siguientes eventos.

Primer Simposio Internacional del Derecho y sus Relaciones con la Política.

Segundo y Tercer congreso de la Unión de Juristas de Cuba.

Primer y Segundo Congreso Internacional de Derecho Agrario.

Fue hasta el año 2004, el Presidente del Capitulo de Derecho Agrario en la provincia de Sancti-Spiritus.

RESUMEN DEL MANUAL TEÓRICO PRÁCTICO DE DERECHO DE CONTRATOS PARA ESTUDIANTES Y DOCENTES.

Tienen carácter de jurídica las relaciones a las cuales la ley le atribuye efectos, en la cual como elementos sustantivos se integran los sujetos, el objeto y las causas que la generan todo lo cual es evidente para dar crédito abierto a la personalidad, la cual, en el caso de las personas naturales comienza con el nacimiento y se extingue con la muerte, de ahí la importancia que tiene en la vida los actos jurídicos que realizamos, visto este como la manifestación lícita, de voluntad expresa o tácita, que produce los efectos dispuestos por la ley, consistente en la constitución, modificación, o extinción de una relación jurídica.

La vida está llena de actos jurídicos, que se manifiesta en buena medida a través de las relaciones contractuales, estas relaciones están presentes en todos los momentos de la vida, en la esfera privada y en nuestra labor profesional, en las diversas organizaciones, organismos o empresas donde nos desempeñamos.

Es tanto para la formación integral de un especialista en derecho como para ofrecer oportunidades a estudiantes, profesores y trabajadores en general que se crea este *Manual Teórico Práctico de Contratos*, útil para los que, asimismo, deseen o necesiten acercarse a esta materia de indiscutible actualidad, vital en cualquier profesión, y en las relaciones monetarias mercantiles establecidas entre las personas naturales y jurídicas o entre estas últimas entre sí independientemente de la actividad que desarrolle o responsabilidad que tenga una persona.

INDICE

CONTENIDOS

Nota introductoria.

CAPITULO I GENERALIDADES.

CAPÍTULO II CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

2.1 Concepto

2.2 Características.

2.3 Obligaciones de las partes.

2.4 Extinción.

2.5 Compraventa

2.6 Permuta.

2.7 Donación.

2.8 Formularios y proformas contractuales de estos contratos.

CAPÍTULO III. CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DERECHO DE USO Y DIFRUTE.

3.1 Concepto.

3.2 Características.

3.3 Obligaciones de las partes.

3.4 Extinción.

3.5 Comodato.

3.6 Arrendamiento

3.7 Préstamo.

3.8 Formularios y proformas contractuales de estos contratos.

NOTA INSTRODUCTORIA

Resulta imposible referirse a cualquier aspecto de la vida en el que la contratación no esté presente, el acto jurídico esta matizado por las relaciones de producción existente en cualquier estado, en nuestro caso es de vital importancia las relaciones contractuales a partir de las relaciones de producción cuyos medios están en poder de la clase trabajadora, es por eso que cada vez las relaciones contractuales cobran un matiz más profundo encaminado a su perfeccionamiento con la estructura del estado socialista...

En aras de contribuir a ese propósito, se ha elaborado este compendio teórico-Práctico que en alguna medida trata de perfeccionar algunos errores existentes en el proceso de contratación así como su diseño y aprendizaje.

CAPITULO I GENERALIDADES.

El Código Civil en su artículo 309 expresa que mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente conveniente, salvo disposición legal en contrario.

Estos supuestos, establecidos en el código Civil vigente, son esenciales para la concertación de un contrato

Evolución Histórica:

Los contratos, como forma de vinculación jurídica, se han multiplicado y perfeccionado en la medida del progreso y complejidad del desarrollo económico – social. Han sido la forma de expresión de las relaciones de producción y también de otras vinculaciones o relaciones jurídicas convencionales de significada connotación económica.

En aspecto formal, en los tiempos primitivos la contratación era de forma simbólica, lo rudimentario de la producción hacía preciso "impresionar los

sentidos". En el Derecho Romano, la existencia del contrato se requería de solemnidades o fórmulas, sin las cuales podía existir un pacto pero no un contrato, el contrato era nulo sino existían éstas formalidades.

El desarrollo de las relaciones económicas hizo necesario la eliminación de la rigidez formal, dándole valor al elemento volitivo antes de que las relaciones de producción burguesas se universalizaron, ya la invención de la escritura, vino a dar estabilidad y fijeza a la expresión de las voluntades contratantes, y el uso de la moneda facilitó los cambios y dió lugar a nuevos tipos de relaciones jurídicas contractuales.

Durante la Edad Media, la contratación careció de posibilidades de utilización, por la extinción de la vida urbana, que trajo como consecuencia la desaparición de la actividad comercial y del dinero. Fue la naciente burguesía la que revivió y revitalizó la institución del contrato, para el desarrollo y garantía de la relación mercancía – dinero.

CONCEPTO DE CONTRATO:

Acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del cual se crea, modifica o extingue una relación jurídica.

Para que una relación jurídica pueda crearse, modificarse o extinguirse, es necesario, que el alcance y el efecto del acuerdo comporte un compromiso de dar, hacer o no hacer alguna cosa. Y por ello, el contrato es, junto a la ley, la fuente principal de las obligaciones y constituye un tipo específico de negocio jurídico. Esto conduce a considerar como un acto jurídico bilateral (negocio jurídico) que origina, modifica o extingue una obligación.

Esencia del contrato como institución jurídica:

La esencia del contrato como institución jurídica, se encuentra, en el intercambio de mercancías, productos o servicios.

Marx conceptúa el contrato como ("forma" de la relación jurídica que entrañaba el intercambio de mercancías entre poseedores, legalmente o no, cuyo contenido está dado por la relación económica misma.)

El desarrollo económico de la sociedad y su carácter condicionante sobre todo el sistema de relaciones sociales, hizo que la forma jurídica contractual se generalizara y utilizara para conformar relaciones que no tenían un carácter directamente mercantil aunque sí, una connotación de carácter económico.

Papel del contrato en la sociedad.

En la sociedad burguesa el contrato devino la expresión más potente de la desigualdad entre las clases aún dentro de cada una de las propias clases, toda vez que las relaciones contractuales en este sistema favorecen a los más ricos, El contrato en la sociedad socialista, se aplican en correspondencia a nuestra base económica, y se manifiesta a través de las diferentes formas de propiedad que establece nuestra constitución.

Mediante la celebración de contratos, las empresas ajustan y procuran condiciones para el cumplimiento de sus planes, precisan los plazos de ejecución de las tareas y establecen las garantías propias del principio de autonomía que disfrutan.

El contrato tiene aplicaciones en la relación de los organismos y de las empresas con los ciudadanos, los cuales a su vez realizan contratos entre sí.

En las empresas y organismos, las tareas del plan determinan las obligaciones principales de las partes, el precio, el plazo y el lugar de cumplimiento de las obligaciones, todo lo cual debe constituir el contenido del contrato.

Elementos esenciales. Concepto y clasificación.

Son aquellos sin los cuales el contrato no puede darse, porque forman parte de su existencia e interviene en su formación., entre los cuales se destacan los sujetos, el objeto y la causa.

SUJETOS:

El consentimiento: requisito sine qua non para la existencia y validez de los mismos. Supone:

Que las personas puedan emitirlo de una manera racional y consciente y con las condiciones que exige el Derecho para que produzcan efectos jurídicos.

Que no exista ninguna circunstancia o vicio que excluya o disminuya esa cualidad.

Que sea manifestado o exteriorizada oportunamente.

Que exista, asimismo, concordancia entre la voluntad real y la declarada.

Las personas jurídicas o naturales que contratan tienen que tener plena capacidad jurídica.

Son incapacidades para contratar: menores no emancipados, locos, sordomudos que no sepan escribir.

Todo contrato tiene que realizarse conforme a la ley, y el que se realice violando la misma es un contrato nulo.

Los celebrados por un incapaz son anulables.

Hay vicios que pueden afectar la validez del contrato entre los cuales se encuentran:

El error: Conocimiento equivocado de una cosa.

El dolo: Es la maquinación o artificio grave de que se vale una de las partes para obtener de la otra su consentimiento. Hace posible la anulación del contrato en aquellos casos en los cuales el simple error no anularía por recaer en elementos no esenciales o en motivos internos.

La violencia o coacción física ejercida sobre una de las partes que de su consentimiento a la celebración del contrato.

La intimidación o amenaza de un mal que alcanzará a la otra parte, a su persona o bienes, o a las personas o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes. Para que se produzca la invalidez del contrato es preciso que el modo sea racional y fundado y que el mal con que se amenaza sea verdadero, grave e injusto.

OBJETO

El objeto: Está constituido por el fin práctico que trata de lograr la parte aferente del contrato con su oferta. Ha de reunir como condiciones indispensables las de ser; determinado, posible y lícito. Además se concreta, materialmente, en la obtención de una cosa, una prestación, un servicio o una abstención.

Si se materializa en una cosa, ésta debe como requisito:

Estar en el comercio.

Tener existencia en el momento del contrato o una existencia posible.

Estar determinado o ser determinado de un modo cierto, en cuanto a su especie.

Si el fin se materializa en la obtención de una actividad humana o una prestación, éstas deben tener como requisitos:

Que la actividad o servicio sea realizable.

Que la actividad o servicio sea lícito, o no esté prohibido por la ley.

Que sea claramente determinable de un modo cierto.

CAUSA.

La causa: Como elemento del contrato está dentro de éste y de sus efectos propios, derivados de él, según su naturaleza jurídica.

No consiste la causa, en los motivos subjetivos de los contratantes o en los fines personales o individuales, sino en la razón determinante de la obligación asumida por el contratante.

Ejemplo: en los contratos remuneratorios la causa es el servicio que se remunera; en los onerosos, lo es para cada parte, la prestación o promesa ofrecida por la otra parte; en los contratos a título gratuito, la liberalidad, bondad, generosidad o solidaridad del bienhechor.

La causa en el negocio jurídico se explica la concepción objetiva de la misma, como razón jurídica – económica del negocio, la razón por la cual el Estado lo establece, regula y protege jurídicamente.

La forma: Por lo general las legislaciones, no establecen la forma como elemento esencial de los contratos. "De cualquier manera que el hombre quiere obligarse queda obligado". Esto no excluye las limitaciones que los propios intereses sociales puedan determinar en el orden de fondo, ni la necesidad de la forma como modo expreso del consentimiento, sino la necesidad de una forma determinada impuesta por la ley a las partes contratantes, fuera de la cual el contrato no será válido.

La necesidad de una forma, por elemental y sencilla que sea, que sirva de signo de expresión a la voluntad interna y le de valor social jurídico.

En los casos en que la propia ley establezca una forma para el contrato, las partes podrán compelerse mutuamente a cumplimentar el requisito formal.

Por esto hay contrato que se perfeccionan de forma verbal y no requieren de forma escrita: Ej. El comprador de productos agropecuarios, artesanales u de otro

tipo, el que monta en un ómnibus y paga su pasaje, el que compra la leche etc. Otros sin embargo requieren de escritura notarial.

MODIFICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y EFECTOS DE LOS CONTRATOS.

Ineficacia de los contratos: Denota la carencia de efecto de un negocio jurídico.

No hay contrato, sino cuando concurren los requisitos siguientes:

Consentimiento de los contratantes.

Objeto cierto que sea materia de contrato.

Causa de la obligación que se establece.

Cuando la forma es exigida como un elemento "**ad solemnitatem**" la carencia de la misma también determinará otro supuesto de inexistencia.

El segundo motivo que determina la ineficacia de los contratos es la oposición del mismo a un mandato o prohibición legal del mismo a esta ineficacia se denomina "nulidad de pleno derecho". Tiene lugar cuando el objeto de la prestación está terminadamente prohibido por la ley.

Los dos anteriores supuestos de ineficacia (inexistencia y nulidad de pleno derecho) determinan una falta de validez radical o absoluta que puede hacerse valer por quien tiene interés en ello y es perpetua e insuperable.

El tercer supuesto de ineficacia se llama nulidad relativa o anulabilidad, tiene lugar cuando el acto está afectado por un vicio o defecto, singularmente por uno de los vicios del consentimiento (error, dolo, violencia o intimidación) no pueden hacerla valer más que los afectados por el vicio y puede el acto anulable quedar subsanado por la confirmación o la prescripción.

La ineficacia se produce en cuarto lugar cuando se produce una lesión o un perjuicio grave para uno de los contratantes o para terceros.

Acción de nulidad: Por regla general la ejercitan los obligados principales o subsidiariamente en virtud de ellos.

Algunas excepciones a esta facultad corresponden a las partes contratantes para poder entablar la acción de nulidad.

Las personas capaces no pueden alegar la incapacidad de aquellas con quienes contrataron.

Los que causaron la intimidación o violencia o emplearon el dolo o produjeran el error.

Cuando la nulidad provenga de ser ilícita la causa u objeto del contrato, si el hecho constituye un delito o falta común a ambos contratantes, carecerán de toda acción entre sí y se procederá contra ellos dándose, además a las cosas o precio que hubieran sido materia del contrato, la aplicación prevenida en el Código Penal (si uno de los dos no es culpable puede reclamar su parte).

La acción de nulidad dura cuatro años y este tiempo empezará a contarse:

En los casos de intimidación o violencia, desde el día en que estas hubieran cesado.

En las de error, dolo o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato.

Y cuando se refiere a los contratos celebrados por los menores o incapacitados, desde que salieron de tutela.

La acción de nulidad, en la nulidad relativa queda confirmada válidamente por la prescripción o el transcurso de 4 años por la pérdida del objeto del contrato cuando se hubiera ocasionado por dolo o culpa del que pretendiera ejecutar la acción de nulidad. Si la causa de la acción fuera la incapacidad de alguno de los contratantes, la pérdida de la cosa no será obstáculo para que la acción prevalezca, menos que hubiere ocurrido por dolo o culpa del reglamento, después de haber adquirido la capacidad.

La declaración de nulidad produce el efecto, primordial de hacer desaparecer las consecuencias del contrato; sino ha sido consumado, las partes quedan liberadas del vínculo. Si ha sido consumado, las partes deben sustituirse, recíprocamente las cosas objeto del contrato. En caso de pérdida entregar su valor.

La Rescisión de los Contratos:

Los contratos pueden ser ineficaces cuando existe una lesión o perjuicio grave para los contratantes o para terceros. Este es el supuesto básico de la rescisión.

El autocontrato: concepto y efectos.

Tiene lugar, cuando una sola persona que concentra la representación o poder de disposición de dos patrimonios, pone en virtud de su sola declaración de voluntad, en una relación de obligación.

En conclusión, la exteriorización del consentimiento de una de las partes debe recibir la exteriorización del consentimiento de las otras. Y cuando esa coincidencia se da, se produce el nacimiento del contrato.

El contrato de adhesión: concepto, características y naturaleza Jurídica.

Son contratos de adhesión aquellos donde existe una previa reglamentación, a la cual las partes prestan su consentimiento adhiriéndose a ella.

Ej. Contratos de suministros (Luz, agua, gas) contratos de transportes (por empresas del estado, de ómnibus, de ferrocarriles y de aviación).

En la sociedad capitalista, surgen los contratos de cartel y de tarifa, son llamados contratos normativos que tienden a dictar normas que sirvan de pauta decisiva para la celebración de una serie de contratos ulteriores, como la fijación de precios entre determinados fabricantes.

Características: Los contratos de adhesión no son contratos, pues en ellos no hay concierto simultáneo de voluntad, no hay más que una declaración de voluntad. Tenemos una voluntad que ha establecido un estado de hecho que no es una situación jurídica individual, sino un estado de hecho de orden general y permanente y otra voluntad que quiere aprovecharse de estos hechos.

CAPÍTULO II CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Concepto, y características de los contratos de

Compra venta.

Permuta.

Donación.

Formularios y preformas contractuales de estos contratos.

LA COMPRAVENTA

Concepto: 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. Se encuentra regulado de los artículos 334 al 339 del Código civil.

Naturaleza Jurídica: Traspaso de Propiedad.

Características: Es un negocio jurídico principal, consensual, bilateral o sinalagmático perfecto, oneroso y conmutativo que se perfecciona cuando hay acuerdo y consentimiento en la cosa y en su precio.

Cuando se trata de un derecho y no de un bien físico se denomina cesión de créditos o de derechos.

Elementos Constitutivos:

Elementos personales: El comprador y el vendedor.

La capacidad necesaria para celebrar ese contrato es la general para obligarse.

Los cónyuges no podrán venderse bienes recíprocamente.

Tampoco puede adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial por sí o por persona alguna intermedia:

El tutor, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela.

Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuvieren encargados.

Los albaceas, los bienes confiscados a su cargo.

Los empleados públicos, los bienes del Estado.

Los jueces, fiscales, secretarios de tribunales y auxiliares de la administración de Justicia y derechos que estuvieren en litigio ante el tribunal (excepto acciones hereditarias).

Elementos reales: La cosa y el precio.

Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres. Pueden ser compradas o vendidas tanto las cosas corporales como las incorporales y derechos.

No pueden ser vendidas las cosas inapropiables, los derechos intransmisibles, como el uso y la habitación, las servidumbres.

La cosa objeto del contrato no puede ser indeterminada, con indeterminación absoluta, porque entonces faltaría el objeto. Es preciso que se conozca bien cual es el bien que se vende, aunque no esté a la vista.

La cosa vendida puede ser presente o futura, propiedad del vendedor o de un tercero.

Los créditos pueden ser transmitidos por sus titulares a un tercero si se realiza a título gratuito entonces el contrato por el que se lleva a cabo esa transmisión será una donación, si se realiza a título oneroso o por precio, entonces será una cesión.

La cesión tiene el efecto de situar un nuevo acreedor en lugar del antiguo que es el cedente y es aquel al que el deudor tiene que pagar el crédito, la cesión debe ser notificada al deudor.

El precio funciona como contraprestación a la entrega de la cosa, delimita la naturaleza institucional del negocio. Los requisitos del precio son: la veracidad, la determinación y la **pecunariadad**.

"Precio cierto" significa que en realidad exista el precio; que no sea simulado, por pequeño que sea.

Ej. El vender en un peso (1.00) una cosa de gran valor, lo que entraña realmente una simulación relativa, se utiliza este tipo de precio para encubrir una donación. El precio a de consistir en dinero o signo que lo represente.

Elementos formales: la venta se perfeccionará entre el vendedor y comprador y será obligatoria para ambos, si hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la cosa, ni el otro se hayan entregado.

Requisitos:

La forma actuará como ineludible requisito contractual cuando se estipula por las partes que, hasta que no se cumpla, no se entenderá perfecto el contrato.

Para las ventas en las que hay que probar, se presumen hechas siempre bajo condición suspensiva.

Si hubiese mediado una entrega de dinero en garantía del contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderla, o el vendedor a devolverla duplicada.

La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por lo que establezcan las leyes especiales.

Deberá constar en documento público la cesión de acciones y derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública (Los bienes inmuebles en la notaría).

Obligaciones del vendedor. Incumplimiento de sus obligaciones.

Son obligaciones del vendedor:

1. Conservar y custodiar la cosa que se ha obligado a entregar.
2. Entregar la cosa vendida.
3. Entregar al comprador los títulos de pertenencia.
4. Responder de evicción y saneamiento.
5. Pagar los gastos de otorgamiento de la escritura matriz, salvo pacto en contrario.

Formas de realiza la entrega:

1. Se entenderá la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.
2. Cuando se haga la venta mediante escritura pública el otorgamiento de ésta equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato.
3. Por la entrega de las llaves del lugar donde se hallen almacenados o guardados.
4. La tenga ya en su poder por cualquier otro motivo.
5. Por ministerio de la ley.

El saneamiento y la evicción:

Evicción: Consiste en la obligación del vendedor de pagar el precio de la cosa vendida o indemnizar al comprador cuando éste es privado de la cosa vendida por un tercero.

El vendedor toma sobre sí la responsabilidad de que la cosa que vende es de su propiedad y de que ningún otro puede tener ese derecho sobre ella.

El vendedor está obligado a intervenir en el litigio e impedir la evicción. Si el tercero tiene derecho de propiedad sobre ellos, el vendedor vendrá obligado a resarcir al comprador por todos los daños que hubiese sufrido.

Saneamiento: El vendedor responde, del saneamiento por los vicios y gravámenes ocultos que tenga la cosa vendida, lo que le comparta, como consecuencia, el deber u obligación de indemnizar al comprador.

Obligaciones del comprador:

El comprador está obligado a:

1. Recibir los bienes vendidos.
2. Pagar el precio convenido.
3. Abonar los gastos necesarios y útiles a la cosa comprada y las de transporte y traslado de la cosa vendida hasta su destino.

Si las partes no conviniesen lo contrario, las prestaciones del vendedor y del comprador han de cumplirse de manera simultánea (Son obligatoria para ambas y en caso de incumplimiento pueden reclamar el resarcimiento de daños).

Extinción de la compraventa: Se resuelve y se extingue por las mismas causas por las cuales se extinguen todas las obligaciones, además por otras causas como el retracto o derecho que tiene una de las partes u otras personas a deshacer la venta realizada, quedándose con la cosa en las mismas condiciones estipuladas en el contrato. El retracto puede ser legal o establecido por la ley o convencional, incorporado a la compraventa por acuerdo de las partes, constituye una modalidad de la venta, denominada venta con pacto de retro.

PROFORMAS DE CONTRATOS DE COMPRA -VENTA

CONTRATO DE COMPRA – VENTA
ENTRE PERSONAS JURIDICAS

N° ____ / 2010

DE UNA PARTE: _____-con domicilio legal _____, municipio: de Trinidad, provincia: Sancti Spiritus, con cuenta bancaria en MN: _____-agencia _____, código: _____ quien en lo adelante y a los efectos de este contrato se denomina el VENDEDOR; representada en este acto por: ----- en su carácter de Director de Comercialización, acreditado por resolución No: _____ de fecha _____

DE OTRA PARTE: La entidad: _____
Pertenece a: _____ con domicilio legal en: _____ cuenta bancaria en MN: _____ código: _____ Agencia: _____
Representada en este acto por: _____ en su carácter de: _____ acreditado por resolución No. _____ de fecha: _____ la que en lo sucesivo y a los efectos de este contrato se denominara EL COMPRADOR.

- Ambas Partes: Luego del mutuo reconocimiento de la personalidad jurídica y representación con que comparece, convienen en presentar y celebrar contrato de compra venta.
- Objeto del Contrato: por el presente contrato el vendedor se obliga a entregar y cobrar y el comprador a recibir y pagar el Producto objeto de este contrato y que se relacionan en el Anexo # 1.
- Cantidad y Plazos de Entrega: la cantidad y plazos de entrega se convenían de mutuo acuerdo y se especifican en el Anexo # 1.
- Lugar y Condiciones de Entrega: el lugar de entrega de los productos o mercancías, será en los almacenes del vendedor; el cual expedirá la factura correspondiente. El comprador revisara su mercancía antes de transportarla.

- Condiciones de transportación: la transportación de la mercancía correrá a cargo del vendedor, el cual asumirá los gastos y asegurará las condiciones adecuadas para que su mercancía no se dañe.
- Especificaciones de calidad: el vendedor garantizará la calidad de los productos, equipos, piezas componentes, etc. a fin que estén aptas para los fines concebidos y cumplan los requerimientos técnicos y de calidad establecidos de no cumplirse el comprador podrá devolver el producto, solicitar rebajas de precio acorde a las deficiencias de la mercancía.

El vendedor no responde por el deterioro de la calidad de los productos que se originen debido a la mala manipulación o deficientes condiciones de transportación.

El comprador revisará la calidad y cantidad de su mercancía antes de transportarla y establecerá reclamación in situ y al momento de cargar de lo contrario no tendrá derecho a reclamación

- Precios y Formas de Pago: el precio de los productos, etc. será el vigente en las tarifas de precios del estado y se tendrá en cuenta la depreciación si la mercancía es de uso.

El pago se efectuará mediante cheque o Transferencia bancaria dentro de los 30 días naturales después de la facturación.

Cuando se produzcan incumplimientos en la fecha de pago se aplicará el límite Máximo de interés por mora, al que se refiere el capítulo IX: Incumplimientos y Violaciones, Consistente en el 10% del valor Facturado.

- De la modificación o rescisión de los contratos: toda proposición de modificación o rescisión del contrato deberá ser de inmediato comunicado por escrito en el término de 10 días hábiles.
- Fuerza Mayor: las partes no serán responsables de la falta de cumplimiento total o parcial de sus obligaciones si se prueba y demuestra que las mismas se deben a hechos imprevisibles e inevitables, ajenos a su voluntad tales como: fenómenos naturales, catástrofe, estado de guerra, etc. la parte impedida de cumplir su obligación comunicará a la otra los pormenores por escrito dentro de los 7 días siguientes a la fecha en que se produjo la anomalía.

- Otras Condiciones:

- Se garantiza la correspondencia del producto con las especificaciones de las normas a partir de su producción, conservación, etc.
- El presente contrato se regirá legalmente por el decreto No. 53 de 7/11/1979, el decreto ley 15 y la resolución 245 DE 17 DE Septiembre del 2008 del B.C.C.
- Cualquier discrepancia que pueda surgir entre las partes será resuelta de forma amigable, de lo contrario será sometido el caso a la sala de lo económico del tribunal provincial popular competente.
- El presente contrato será válido por 1 años siendo Valido hasta el 31 de diciembre de este año.
- Y en prueba de conformidad así lo dicen, lo otorgan, ratifican y firman en 2 ejemplares a un mismo tenor, los comparecientes en Trinidad a los ____ días del mes de_____ del 2010.

Por el suministrador

Por el comprador

ANEXO # 1.

<u>MERCANCÍA O PRODUCTO</u>	U/M	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE	FECHA DE ENTREGA

Por el Vendedor.

Por el comprador

CONTRATO DE COMPRA – VENTA
ENTRE NATURALES

Nº ____/ 2010

DE UNA PARTE: _____ Carne de Identidad numero _____ fecha de nacimiento: _____ natural de _____ hijo de _____ y _____, de estado civil _____ -con domicilio legal en _____, municipio: de Trinidad, provincia: Sancti Spiritus, quien en lo adelante y a los efectos de este contrato se denomina el VENDEDOR;

DE OTRA PARTE: _____ Carne de Identidad numero _____ fecha de nacimiento: _____ natural de _____ hijo de _____ y _____, de estado civil _____ -con domicilio legal en _____, municipio: de Trinidad, provincia: Sancti –Spiritus la que en lo sucesivo y a los efectos de este contrato se denominara EL COMPRADOR.

Ambas Partes: Luego del mutuo reconocimiento de la personalidad jurídica y representación con que comparece, convienen en presentar y celebrar contrato de compra venta.

- Objeto del Contrato: por el presente contrato el vendedor se obliga a entregar y cobrar y el comprador a recibir y pagar el Producto objeto de este contrato y que se relacionan en el Anexo # 1.
- Cantidad y Plazos de Entrega: la cantidad y plazos de entrega se convenían de mutuo acuerdo y se especifican en el Anexo # 1.
- Lugar y Condiciones de Entrega: el lugar de entrega de los productos o mercancías, será en los almacenes del vendedor; el cual expedirá la factura correspondiente. El comprador revisara su mercancía antes de transportarla.
- Condiciones de transportación: la transportación de la mercancía correrá a cargo del vendedor, el cual asumirá los gastos y asegurará las condiciones adecuadas para que su mercancía no se dañe.
- Especificaciones de calidad: el vendedor garantizará la calidad de los productos, equipos, piezas componentes, etc. a fin que estén aptas para los fines concebidos y cumplan los requerimientos técnicos y de calidad establecidos de no cumplirse el

comprador podrá devolver el producto, solicitar rebajas de precio acorde a las deficiencias de la mercancía.

El vendedor no responde por el deterioro de la calidad de los productos que se originen debido a la mala manipulación o deficientes condiciones de transportación.

El comprador revisará la calidad y cantidad de su mercancía antes de transportarla y establecerá reclamación in situ y al momento de cargar de lo contrario no tendrá derecho a reclamación

- Precios y Formas de Pago: el precio de los productos, etc. será el vigente en las tarifas de precios del estado y se tendrá en cuenta la depreciación si la mercancía es de uso.

El pago se efectuará mediante cheque o Transferencia bancaria dentro de los 30 días naturales después de la facturación.

Cuando se produzcan incumplimientos en la fecha de pago se aplicará el límite Máximo de interés por mora, al que se refiere el capítulo IX: Incumplimientos y Violaciones, Consistente en el 10% del valor Facturado.

- De la modificación o rescisión de los contratos: toda proposición de modificación o rescisión del contrato deberá ser de inmediato comunicado por escrito en el término de 10 días hábiles.
- Fuerza Mayor: las partes no serán responsables de la falta de cumplimiento total o parcial de sus obligaciones si se prueba y demuestra que las mismas se deben a hechos imprevisibles e inevitables, ajenos a su voluntad tales como: fenómenos naturales, catástrofe, estado de guerra, etc. la parte impedida de cumplir su obligación comunicará a la otra los pormenores por escrito dentro de los 7 días siguientes a la fecha en que se produjo la anomalía.
- Otras Condiciones:
 - Se garantiza la correspondencia del producto con las especificaciones de las normas a partir de su producción, conservación, etc.
 - El presente contrato se registrará legalmente por el decreto No. 53 de 7/11/1979, el decreto ley 15 y la resolución 245 DE 17 DE Septiembre del 2008 del **B.C.C...**
 - Cualquier discrepancia que pueda surgir entre las partes será resuelta de forma amigable, de lo contrario será sometido el caso a la sala de lo económico del Tribunal Provincial Popular competente.

- El presente contrato será válido por 1 años siendo Valido hasta el 31 de diciembre de este año.
- Y en prueba de conformidad así lo dicen, lo otorgan, ratifican y firman en 2 ejemplares a un mismo tenor, los comparecientes en Trinidad a los ____ días del mes de _____ del 2009.

Por el suministrador

Por el comprador

**CONTRATO DE COMPRA - VENTA ESPECIAL DE PRODUCTOS
AGROPECUARIOS**

Contrato No: _____

De una parte: _____ subordinado al _____ con domicilio legal en: _____-Municipio: Trinidad; Prov. S. Spiritus, con Cuenta Bancaria en MN: _____ Código No: _____, Agencia: _____ quien en lo sucesivo y a los efectos de este contrato se denominara el VENDEDOR, representado en este acto por: _____ en su carácter de: _____ Acreditado por Resolución o Acuerdo No ____, de fecha ____ del _____.

De otra parte: La Empresa Agropecuaria _____, subordinada al MINAG, con domicilio legal en: _____, municipio de Trinidad, prov. De S.- Spiritus; Registrada al código: 13187, con cuenta bancaria en MN: 40518110017061, en la agencia: 5181; Sito en Trinidad, que en lo adelante y a los efectos legales de este contrato se denominara EL COMPRADOR; Representado en este acto por: _____ en su carácter de Director de comercialización, acreditado por Resolución No: 53/2007, dictada por _____ en su carácter de director general de la Empresa Agropecuaria _____.
PREVIO RECONOCIMIENTO de la personalidad jurídica y representación con que comparecen:

CONVIENEN

OBJETO, CANTIDAD Y PLAZOS DE ENTREGA

PRIMERO: EL VENDEDOR Se obliga a entregar y cobrar y EL COMPRADOR a recibir y pagar los productos AGROPECUARIOS que se señalan y en las cantidades y plazos de entrega pactados y consignados en el ANEXO No 1 correspondientes de este contrato; Para la comercialización a través del Grupo

GEMA. Y para la venta a la Empresa _____ del 5% de sus producciones de cultivos varios.

SEGUNDO: La fecha de entrega parcial, que contara en facturas, será la del día de su recibo por el COMPRADOR o por el representante del comprador en el lugar de entrega, la que constara en el documento correspondiente acreditativo de la recepción, o del día que el VENDEDOR lo pone a disposición del COMPRADOR, según lo convenido en el punto de entrega señalado.

TERCERO: Las partes para el mejor cumplimiento del presente contrato quedan obligadas a realizar estimados de producción, así como las coordinaciones operativas que resulten necesarias para la determinación de las cantidades, plazos y fechas reales de las entregas correspondientes y en general para la ejecución de estas.

A dichos efectos designaran los funcionarios a nombre y representación de cada entidad y tendrán la facultad de realizar estas funciones.

Las especificaciones relacionadas con los estimados, la revisión de estos, así como los resultados de las coordinaciones operativas que se efectúen deben constar por escrito como mínima a tinta y con letra legible, debidamente firmados y acñados por el representante designado o por el jefe de producción.

LUGAR Y CONDICIONES DE ENTREGA

CUARTO: El lugar de entrega de los productos contratados será: _____

Sito en: _____

QUINTO: Los horarios de entrega y recepción de los productos dentro de los plazos acordados serán los siguientes: _____.

SEXTO: Cuando por iniciativa de cualquiera de la partes, debidamente fundamentada, se acuerde que los productos a que se refiere este contrato se reciban en lugares distintos al acordado en el apartado CUARTO, la entrega se ejecutara en ese otro lugar, en los términos y condiciones convenidos, lo cual debe reflejarse por escrito debidamente firmado y acñado por los representantes o jefes competentes.

ENVASES, EMBALAJES U OTROS MEDIOS REQUERIDOS PARA REALIZAR LAS ENTREGAS.

SÉPTIMO: EL VENDEDOR utilizará para la entrega de los productos contratados los envases, embalajes u otros medios establecidos para estos fines y que cumplan con los requerimientos de marketing, presencia y calidad que se requiera para ofertar y comercializar los productos en un mercado riguroso de MLC.

OCTAVO: El COMPRADOR se obliga a devolver los envases que se consideren retornables y que sean propiedad del COMPRADOR en un plazo no superior a: _____ días contados a partir de la última entrega de productos. Excepto cuando la devolución no proceda por tratarse de envases no retornables.

Se consideran envases:

RETORNABLES: _____.

NO RETORNABLES: _____.

CALIDAD.

NOVENO: La calidad de los productos contratados será la establecida por los parámetros de especificación que garantizan la aceptación del producto en un mercado exigente y riguroso que cotiza en MLC.

VALOR TOTAL, PRECIOS Y FORMAS DE PAGO.

DÉCIMO: El valor total de los productos es el que, con ajuste a la Lista Oficial de Precios (L.O.P.) y precios diferenciados acordados, resulte de la cantidad que se reciba, según su calidad, variedad y características.

La L.O.P. y los Precios diferenciados deben anexarse al contrato como el ANEXO No 2 del mismo.

UN-DÉCIMO: El COMPRADOR, pague por los productos que reciba, el precio establecido para el grado de su calidad real en la Lista Oficial de Precios y el precio diferenciado acordado en el ANEXO No: 2.

DUO-DÉCIMO: Los documentos que deberán presentarse para efectuar el pago serán los establecidos en las normas vigentes del sistema nacional de cobros y pagos: Facturas en el modelo oficial, debidamente firmadas y acñadas por el Responsable autorizado al efecto y se efectuara a través del instrumento de pago: _____, antes de los 30 días naturales posteriores a la facturación.

GASTOS Y CONDICIONES DE TRANSPORTACION.

DÉCIMO TERCERO: Los gastos y medios de transportación serán por cuenta: Comprador. Cuando la transportación se realice por la otra parte, los gastos en que incurran le serán reintegrados por la parte que le corresponde oficialmente dicha labor, con ajuste a las tarifas de transporte vigentes en el país.

En los casos previstos en el apartado SEXTO del presente contrato, los gastos en exceso de transportación correrán por cuenta de la parte que hubiere solicitado el cambio del lugar de la entrega.

RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO

DÉCIMO QUINTO: Cuando por causas que le sean imputables cualquiera de las partes incumpla alguna de las obligaciones que genera este contrato o las cumpla de manera inadecuada, incurrirá en la responsabilidad según lo establecido al respecto en los Decretos – Ley 15 de 1978 y 80 de 1971 y demás disposiciones vigentes en la legislación contractual.

OTRAS CONDICIONES

- DECIMOSEPTIMO: El presente contrato se regirá legalmente por el decreto No. 53 de 7/11/1979, el decreto ley 15 y la resolución 245 DE 17 DE Septiembre del 2008 del B.C.C.

DÉCIMO OCTAVO: Cualquier discrepancia que pueda surgir entre las partes será resuelta de forma amigable, de lo contrario será sometida el caso a la sala de lo económico del tribunal provincial competente.

DÉCIMO NOVENO El presente contrato tendrá vigencia a partir de su fecha de firma y reconocimiento y será válido por 5 años y se le adosaran tantos anexos como sea necesario cada año para tener claridad en las obligaciones a cumplir.

VIGESIMO: Los anexos del presente contrato en número de ____ forman parte integrante del mismo. Y en prueba de conformidad así lo dicen, lo plasman, lo otorgan, ratifican y firman: _____ ejemplares a un mismo tenor, los comparecientes en _____ a los _____ días del mes de _____ del año _____

Por el Productor

Por el Comprador

LA PERMUTA

Concepto: Es aquel contrato por cuya virtud una de las partes se obliga a entregar a la otra una cosa, con el fin de transferir el dominio de la misma, a cambio de otra que en iguales circunstancias recibe de ésta.

Naturaleza jurídica: Traspaso del derecho de propiedad.

Características:

El contrato es de esencia consensual.

Las partes, en este contrato, realizan la misma prestación, siendo, su posición idéntica frente al vínculo.

En la permuta no hay precio, sino trueque de cosa por cosa. Puede completar el valor asignado.

Elementos constitutivos:

Elementos personales: Los permutantes o **copermutantes**.

Tiene ante el vínculo la misma posición, los mismos derechos y las mismas obligaciones.

Elementos reales: Son las mismas cosas que pueden ser objeto de venta.

Elementos formales: Como el contrato, se perfeccionan por el mero consentimiento de los permutantes.

Obligaciones de los permutantes:

Obligación de custodiar la cosa que se obligan a entregar con la diligencia de un padre de familia.

Entregar la cosa que se prometieron teniendo en cuenta la finalidad traslativa de este contrato.

Deben responder de evicción y saneamiento.

Deben pagar por mitad los gastos que origine el contrato.

Extinción del contrato: Se extingue por el cumplimiento o por la resolución cuando proceda en caso de incumplimiento, o por el ejercicio de la acción resolutoria.

Además se extingue por los medios generales de extinción de las obligaciones de dar.

PROFORMA DE PERMUTA

NUMERO: 41

PERMUTA DE VIVIENDAS URBANAS

En La Ciudad de Trinidad, a los 22 días del mes de febrero del 2008. - - - - -

ANTE MÍ

LICENCIADO _____, Notario de La Notaría de Trinidad del Ministerio de Justicia.- - - - -

COMPARECEN

_____, Natural de Trinidad, ciudadana cubana, mayor de edad, de estado conyugal soltera, de ocupación su casa y vecina de Edificio 25 apartamento 10, Reparto Polvo Rojo, en esta Ciudad, la que identifico por su carné de identidad número 66012103720. - - - - -

_____, Natural de Fomento, ciudadana cubana, mayor de edad, de estado conyugal soltera, de ocupación su casa y vecina de Edificio 25 apartamento 10, Reparto Polvo Rojo, en esta Ciudad, la que identifico por su carné de identidad número 75020108308.- - - - -

_____, Natural de Trinidad, ciudadana cubana, mayor de edad, de estado conyugal soltera, ingeniera pecuaria y vecina de Edificio 1 apartamento 15, Reparto Armando Mestre en esta Ciudad la que identifico por su carné de identidad número 85023102710.- - - - -

CONCURREN a este acto ejercitando derechos propios.- - - - -

ASEGURAN HALLARSE en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles y tener como a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para la realización de este acto.-----

Y DICEN _____ Y _____:-----

PRIMERO: Que son copropietarias de un apartamento ubicado en el Edificio 25 número 10 Reparto Polvo Rojo, en esta Ciudad, el que fue descrito en el titulo de adquisición de la forma siguiente: Urbano, de paredes de mampostería, techos de placa, pisos de mosaicos, compuesta de sala-comedor, dos dormitorios, cocina-comedor, baño, cocina, balcón y patio techado tiene su frente con caja escalera y apartamento 5 por donde mide 8.73 metros, linda por la derecha saliendo con espacio aéreo que da al terreno de la pista por donde mide 9.32 metros, por la izquierda con espacio aéreo que da al terreno estatal por donde mide 9.35 metros y por el fondo con apartamento 6 por donde mide 6.28 metros, la que ocupa un área útil de 56.00 metros cuadrados, un área construida de 62.66 metros cuadrados y ocupa una superficie total de 62.66 metros cuadrados, el que esta valorado en 5 948.80 pesos moneda nacional. Apartamento ubicado en el segundo piso del edificio 25 del Reparto Polvo Rojo construido en el año 1983 de dos plantas y veinte apartamentos, sus linderos son: por su frente con terreno estatal, por su costado derecho saliendo con edificio 12, por su costado izquierdo saliendo con calle Martí y por el fondo con edificio 10 del propio reparto. Todo lo que consta del titulo de adquisición y de la Resolución de autorización que tengo a la vista.-----

TITULO DE ADQUISICIÓN

SEGUNDO. El bien descrito anteriormente fue adquirido por ellas como un bien común y a partes iguales mediante la Escritura de Aceptación y Adjudicación por

Herencia Intestada, Liquidación de Copropiedad y Reconocimiento de Medidas y Linderos número 471 de fecha 28 de octubre del 2005, otorgada ante el notario actuante, de la que tengo una copia a la vista y devuelvo previa su cancelación, para que sea presentada en el Registro de la Propiedad para su inscripción y la que se encuentra libre del pago de impuestos y no presenta deudas con el Banco Popular de Ahorro lo que se verifica con el certificado expedido por la sucursal 5152, del que tengo una copia a la vista y devuelvo.-----

TERCERO: Manifiesta la compareciente _____ que es propietaria de un apartamento ubicado en el Edificio número 1 número 15 en el Reparto Armando Mestre, en esta Ciudad, de paredes de mampostería, techos de placa, pisos de mosaicos, compuesto de sala-comedor, cocina, un dormitorio, baño, terraza y patio techado, tiene su frente para el apartamento 20 y caja escalera por donde mide 8.58 metros, linda por la derecha saliendo con espacio aéreo que da al edificio, por la izquierda saliendo con espacio aéreo que da a terreno estatal midiendo por ambos lados 6.30 metros y por el fondo con apartamento 20 por donde mide 9.03 metros, ocupando un área útil de 33.07 metros cuadrados, área ocupada de 41.56 metros cuadrados y un área total de 41.56 metros cuadrados, el que esta valorado en la actualidad en 4 745.17 pesos moneda nacional. Apartamento que se encuentra ubicado en el tercer piso del edificio número 1 del Reparto Armando Mestre el que fue construido en el año 1982 y consta de tres plantas y treinta apartamentos el que linda por el frente con terreno estatal, por la derecha saliendo con edificio 22, por la izquierda saliendo con calle Frank País y por el fondo con el edificio 25. Todo lo que consta del título de adquisición y de la resolución de autorización que tengo a la vista.-----

TITULO DE ADQUISICIÓN

CUARTO: El bien descrito anteriormente fue adquirido por la compareciente como un bien propio mediante la Escritura de Permuta número 735 de fecha 3 de mayo de 1999 otorgada ante el notario actuante, a la que se otorgó posteriormente Escritura de Rectificación de Medidas y Linderos y Reconocimiento de Espacios

número 276 de fecha 1 de junio del 2007 también ante el notario actuante, y posteriormente la Escritura de Remodelación y Ampliación de Edificación número 42 de fecha 19 de enero del año en curso, de esta última tengo una copia a la vista y devuelvo, previa su cancelación, la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 235 folio 23 finca número 8741 inscripción segunda, todo lo que consta de la certificación expedida por dicho registro de la que tengo una copia a la vista y anexo a la matriz de esta escritura y la misma se encuentra libre del pago de impuestos y no presenta deudas con el Banco Popular de Ahorro, lo que demuestra con el certificado que me exhibe y devuelvo. - - -

QUINTO: Que las comparecientes con el carácter con que comparecen, han decidido PERMUTAR las viviendas entre sí, por lo que solicitaron la autorización correspondiente a la Dirección Municipal de la Vivienda de esta ciudad, dictando el Director de dicha entidad la Resolución número 94 de fecha 10 de febrero del 2008, documento que tengo a la vista y uno a la matriz de esta escritura, accediendo a la solicitud formulada, yo el Notario una vez evaluados los documentos aportados por las comparecientes y apreciando que no existe ilegalidad, defecto o irregularidades vinculadas al acto que se pretende realizar procedo a formalizar la escritura correspondiente por lo que,

_____ Y _____ pasarán a ocupar el apartamento situado en el Edificio 1 número 15 Reparto Armando Mestre, en esta ciudad en concepto de copropietarias y la otra compareciente _____, pasará a ocupar el apartamento situado en el Edificio 25 número 10 Reparto Polvo Rojo, en esta ciudad en concepto de única propietaria. - - - - -

OTORGAMIENTO Y ADVERTENCIA

Así lo dicen y otorgan a mi presencia los comparecientes a quienes advertí deben inscribir los bienes descritos en el Registro de la Propiedad en un termino de sesenta días hábiles a partir de la fecha de su otorgamiento y pagar el impuesto correspondiente en la Oficina Tributaria en un termino de 30 días a partir de igual fecha y leí a su elección el presente instrumento lo encuentran conforme se ratifican en su contenido y firman, por haber sido redactado de acuerdo a la documentación presentada y a sus manifestaciones verbales. De todo lo cual y de que las demás circunstancias personales se consignan de acuerdo con sus declaraciones y de haber sido redactado en dos hojas de papel, Doy Fe.- - - - -

Fdo) Las firmas de TODOS LOS COMPARECIENTES Y EL NOTARIO. Hay un cuño que dice: República de Cuba Ministerio de Justicia Unidad Notarial- Sancti Spiritus. - - - - -

CONCUERDA CON SU MATRIZ QUE BAJO EL NÚMERO CON QUE ENCABEZA EL PRESENTE INSTRUMENTO OBRA EN EL PROTOCOLO DEL AÑO EN CURSO EN LA NOTARÍA DE TRINIDAD, A MI CARGO, Y PARA ENTREGAR A LOS COMPARECIENTES SE EXPIDE UNA COPIA EN UNA HOJA DE PAPEL FIRMADA EN LA FECHA Y LUGAR DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE.- - - - -

- - - - -

CONTRATO DE DONACION.

Está regulado en los artículos 371 al 378 del Código Civil

Concepto: Acto de liberalidad por el cual una persona a expensa de su patrimonio, trasmite gratuitamente la propiedad de un bien a favor de otra que lo acepta.

Naturaleza jurídica: Traspaso del derecho de propiedad.

Una causa liberal de la atribución, a lo que debe corresponder en el donatario la intención de recibir la donación.

Privación de la cosa en el donante.

No poder ser revocada de modo arbitrario por el donante.

Clases de donación:

Atendiendo al móvil que las inspira:

Donaciones simples: Es la propiamente dicha, que no reconoce más causa que la mera liberalidad del donante.

Donaciones remuneratorias: Es la que se hace a una persona por sus méritos, siempre que no constituyan deudas exigibles.

Atendiendo a sus efectos:

Donaciones puras: La liberalidad del donante no halla desvalorizada por la realización por parte del donatario de un acontecimiento.

Donaciones condicionales: La citada liberalidad depende de un acontecimiento futuro e incierto.

Donaciones onerosas: La esencia propia de la liberalidad queda disminuida por la exigencia al donatario de la realización de una determinada actividad, impuesta por el donante.

Donaciones universales: Comprenden el total patrimonio del donante.

Donaciones singulares: Abarcan un bien o bienes determinados del patrimonio del donante.

Elementos constitutivos:

Elementos personales: El donante y el donatario.

Elementos reales: No sólo las cosas corporales (muebles e inmuebles), sino también, un crédito, la liberación de una deuda, la renuncia a un derecho ya adquirido.

Elementos formales: Verbales o por escrito.

La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa.

La aceptación puede hacerse en la misma escritura de la donación pero no surtirá efecto sino se hiciera en vida del donante.

Obligaciones del donante.

Deberá entregar al donatario la cosa objeto de la donación en el tiempo, modo y forma estipulada en el contrato.

Garantizar al donatario, en caso de mala fe del donante, el saneamiento de las cosas donadas.

Obligaciones del donatario.

Dejar constancia de su aceptación y recibir la cosa objeto de la donación. En las donaciones onerosas tiene que cumplir la carga o gravamen que el donante haya impuesto.

PROFORMA DE DONACION

NUMERO: 254

-ESCRITURA DE DONACION DE VIVIENDA-

En la ciudad de Trinidad, a los ____ días del mes de _____ del 2010.- - -

ANTE MI-

LICENCIADO _____, Notario de La Notaría de Trinidad de Ministerio de Justicia.- - - - -

-COMPARECEN-

_____, Natural de Trinidad, ciudadana cubana, mayor de edad, de estado conyugal viuda, de ocupación su casa y vecina de la Maceo calle número 6121, en esta Ciudad, la que identifico por su carné de identidad número 67102402058. - - - - -

_____, Natural de Trinidad, ciudadano cubano, mayor de edad, de estado conyugal casado, de ocupación Técnico agrícola y vecino de de la Maceo calle número 612, en esta ciudad, al que identifico por su carne de identidad numero 67102223087.- - - - -

_____, natural de Trinidad, ciudadano cubano, mayor de edad, estudiante, de estado conyugal soltero y vecino de la calle José Martí número 534, en esta ciudad con carne de identidad número 93082713129.-

_____, Natural de Trinidad, ciudadana cubana, mayor de edad, de estado conyugal casada, de ocupación oficinista y vecina de calle José Martí número 534, en esta ciudad, al que identifico por su carne de identidad numero 59011780417.-

CONCURREN a este acto los primeros ejercitando derechos propio, y la última en representación legal del menor _____, Natural de Trinidad, ciudadano cubano, menor de edad, estudiante, de estado conyugal soltero y vecino de Calle José Martí número 534, en esta Ciudad, con tarjeta de menor número 99031637151, del que tienen la patria potestad, para completar su

capacidad jurídica, manifestando la compareciente que dicha patria potestad no les ha sido revocada ni limitada en parte alguna. -

ASEGURAN HALLARSE en el pleno ejercicio de sus derechos civiles y tener como a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para la realización de este acto y DICE _____

PRIMERO: Que es propietaria de una vivienda ubicada en la ciudad de Trinidad en la calle José Martí número 2741, la que tiene la descripción siguiente: Rural: vivienda construida en el año 1970 de paredes de mampostería, techos de tejas, pisos de cemento, compuesta de portal, sala, comedor, cuatro dormitorios, letrina y patio, tiene su frente para la calle José Martí por donde mide 16 metros, linda por la derecha saliendo con vivienda de Patricio Sánchez , por la izquierda con vivienda de Antonio Fernández, midiendo por ambos lados 20 metros y por el fondo con Patricio Sánchez por donde mide 16 metros ocupando una superficie útil de 81.66 metros cuadrados, área construida de 83.71 metros cuadrados, área libre de 236.29 metros cuadrados y un área total de 320 metros cuadrados, la que esta valorada en 2 592.37 pesos moneda nacional, todo lo que consta del titulo de adquisición y de la resolución de autorización, de dichos documentos tengo una copia a la vista y anexo una copia de esta última a la matriz de esta escritura.

-TITULO DE ADQUISICIÓN-

SEGUNDO: Manifiesta la compareciente que la vivienda descrita fue adquirida por ella como un bien propio mediante la Resolución numero 8568 de fecha 2 de Agosto del 2007, dictada por la Dirección Municipal de la Vivienda, de la que tengo una copia a la vista y devuelvo previa su cancelación, para que sea presentada al Registro de la Propiedad, la que se encuentra libre del pago, de impuestos y no presenta deudas con el Banco Popular de Ahorro, lo que se verifica con el certificado expedido por la Sucursal 5152, del que tengo una copia a la vista y devuelvo.- - - -

TERCERO: Que previa la obtención de la autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda de Trinidad, concedida mediante la Resolución número 4260 de fecha 5 de abril del 2008, dictada por dicha dirección al expediente que radicó al número 14201 del propio año, y habiéndose pagado el impuesto correspondiente a la Oficina Tributaria, lo que demuestra con recibo de pago que anexo a la matriz de

esta escritura, la compareciente _____, ha decidido donar su vivienda a favor de su hijo _____ y de su nieto _____ de apellidos _____, los que aceptan esta donación a su favor, en la forma en que comparecen y adquieren la condición de copropietarios por cuotas del bien donado.- -

-OTORGAMIENTO Y ADVERTENCIAS-

Así lo dicen y otorgan los comparecientes a mi presencia, a quienes advertí que deben inscribir el bien descrito en el Registro de la Propiedad en un término de sesenta días hábiles a partir de la fecha de su otorgamiento y pagar el impuesto correspondiente en la Oficina Tributaria en un término de treinta días hábiles, a partir de igual fecha, así como que si la donante abandona el territorio nacional en un término de cuatro años a partir de la fecha de otorgamiento la resolución administrativa quedará sin valor ni efecto legal alguno pudiendo dicha escritura ser impugnada ante los tribunales y leí a su elección el presente instrumento lo encuentran conforme se ratifican en su contenido y firman por haber sido redactado de acuerdo a la documentación presentada y a sus manifestaciones verbales, de todo lo cual y de que las demás circunstancias personales se consignan de acuerdo con sus declaraciones y de haber sido redactado en una hoja de papel, Doy Fe.- - -

Fdo) Las Firmas de los comparecientes y el notario: Un cuño que dice: República de Cuba
Ministerio de Justicia – S. Spiritus Unidad Notarial. -----

- CONCUERDA CON SU MATRIZ QUE BAJO EL NÚMERO CON QUE ENCABEZA EL PRESENTE INSTRUMENTO OBRA EN EL PROTOCOLO DEL AÑO EN CURSO EN LA NOTARÍA DE TRINIDAD, A MI CARGO, Y PARA ENTREGAR A LA COMPARECIENTE SE EXPIDE UNA COPIA EN UNA HOJA DE PAPEL FIRMADA EN LA FECHAY LUGAR DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE.-

CAPITULO III

Capítulo III. LOS CONTRATOS TRASLATIVO DEL DERECHO DE USO Y DIFRUTE DE UN BIEN.

COMODATO.

Esta regulado en los artículos 382 al 388 del Código Civil

El contrato de comodato:

Concepto: Es aquel por el cual una de las partes cede a la otra el uso de una cosa no fungible por un tiempo fijo o sin él o para un fin determinado o sin determinar expresamente, con la obligación de la otra parte de devolverla tal como la recibió, terminando el uso o fin para el cual le fue prestada.

Naturaleza jurídica: Traspaso del derecho de uso y disfrute.

Características:

La entrega de la cosa por el comodatario.

La cosa se presta única y exclusivamente para su uso por el comodatario, no se transmite la propiedad, sino su uso.

La pérdida o deterioro de la cosa, sino hay culpa por parte del comodatario y el empleo de su uso, corren a cargo del comodante.

El comodatario no puede adquirir por prescripción la cosa prestada, cualquiera que sea el tiempo que la éste usando.

Por las resoluciones de la vivienda, las casas medios básicos de la empresas pueden ser entregadas en comodato, siendo esencialmente revocable por la voluntad unilateral del comodante.

Elementos constitutivos:

Elementos personales: El comodante, que es el que cede el uso de la cosa, y el comodatario, que es el que la recibe.

Elementos reales: Las cosas que pueden prestarse y que no deben ser fungibles, ni consumibles.

Elementos formales: No exige formalidad. Debe constar por escrito visto las responsabilidades que implican para el comodatario y los derechos y obligaciones.

Obligaciones del comodante:

No reclamar la cosa prestada sino después de concluido el uso para el cual la presto.

Sino se fijó plazo puede reclamar en cualquier momento.

Debe abonar los gastos extraordinarios causados durante el contrato para la conservación de la cosa prestada.

Satisfacer al comodatario los gastos que éste tuviera que hacer por los daños causados por razón de vicios en la cosa prestada.

Obligaciones del comodatario:

Conservar la cosa que debe devolver con la diligencia de un buen padre de familia.

Destinar la cosa prestada al uso para que le fue (fuera) entregada. Si la destina a otro uso responde de toda culpa y caso fortuito.

Abonar los gastos ordinarios que sean necesarios para el uso y la conservación.

Devolver la cosa al comodante a la terminación del contrato (no devolverla es responsabilidad criminal)

Sino la entrega porque la ha perdido sin culpa, quedará liberado. Si se entregó en tasación aunque sea por caso fortuito responderá del precio.

Extinción del contrato de comodato: (Ver Código Civil art. 386 - 387).

Todas las causas generales de extinción de las obligaciones son aplicadas a este contrato. Pero se extingue además:

Por muerte del comodatario, si el contrato se celebró con atención a su persona.

Por el cumplimiento del término.

Por renuncia unilateral del comodante de tener necesidad urgente de la cosa.

PROFORMA DE CONTRATO DE COMODATO

De una parte: _____ con domicilio legal en Calle Rosario # 1473 en Trinidad nacionalidad, Cubana, de subordinación Nacional, perteneciente al MINCULT TELEF 226622, con Cuenta Bancaria en Moneda Librementemente Convertible No. 41731016, que opera en BFI Trinidad y Cuenta en Moneda Nacional No. 40518110417412, que opera en BANDEC, Agencia Bancaria 5181, Trinidad representada por _____ en su carácter de Director , según Resolución # ____ de fecha 23 de Enero de 2001 denominado en lo adelante : **EL COMODADNTE.**

De otra parte: _____ con domicilio legal en la calle Martí # 1745 entre Manuel Fajardo y Eliope Paz en la ciudad de Trinidad con la titularidad de Cuenta Bancaria en Moneda Nacional (CUP) # 12457865214 que opera en la agencia bancaria 5478 y licencia Bancaria en Moneda Librementemente Convertible # 12457, representada en este acto por: _____ en su carácter de _____ según acredita mediante Resolución No__ de fecha _____ de _____. Denominado en lo Adelante **COMODATARIO**

Ambas partes reconociéndose el carácter y facultades con que comparecen, declaran y convienen el presente contrato bajo los términos y condiciones siguientes:

1. **OBJETO DEL CONTRATO**

EL COMODADNTE se obliga a ceder para su uso por siete días de forma gratuita un camión marca Maz 500 de su propiedad, lo cual es aceptado por el COMODATARIO.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del **EL COMODANTE**.

Se obliga a entregar el camión Maz 500 al arrendatario en buen estado y en condiciones de funcionamiento técnico normal.

Obligaciones del **Comodatario**

El Comodatario se compromete en recibir y darle el uso adecuado al camión .

c)- El **Comodatario** se obliga a firmar los documentos habilitados por el **comodante** para la recepción y entrega de los bienes objeto del servicio.

GARANTIAS

El **Comodatario**, garantizará la conservación, seguridad y custodia de los bienes entregados.

EL Comodante, no responderá por daños causados al bien objeto del contrato siempre que estos sean ocasionados por mala actuación del Comodante

RECLAMACIONES

- Ambas partes tienen el derecho de reclamarse mutuamente por cualquier incumplimiento relativo al presente Contrato. Las reclamaciones deberán hacerse al Representante Legal del reclamado en su domicilio social, por escrito, mediante entregas personales o correo certificado y adjuntando las pruebas que se consideren oportunas. El término de Reclamación es de 30 días, a partir del conocimiento del incumplimiento contractual por las Partes.

El reclamado está en la obligación de examinar las reclamaciones e informarle de las medidas efectivas adoptadas para dar solución a las mismas en un término de 15 días hábiles, contados a partir de su fecha de recepción o del recibo de imposición. Si esto no es cumplimentado, el reclamante tendrá derecho a adoptar las acciones que estime pertinentes para eliminar las deficiencias que originaron la reclamación, estando los gastos a cuenta del reclamado, sin que tal actuación afecte las garantías, ni libere al reclamado de sus responsabilidades.

PERJUICIOS

EL COMODANTE, podrá cesar la prestación del servicio pactado si EL COMODATARIO, incumple con los términos especificados en el apartado 4.1 de este contrato.

ARBITRAJE.

Las partes se comprometen a cumplimentar este Contrato de buena fe. Cualquier discrepancia que surja en cuanto a la interpretación de cualquiera de las cláusulas del contrato o de los acuerdos que se deriven de éste, ambas partes la resolverán en negociaciones amigables.

Si las partes no llegan a acuerdo, el reclamante someterá el litigio a la Sala de lo Económico del Tribunal Provincial Popular, según el procedimiento establecido. La presentación de éste litigio no exime a las partes del cumplimiento de las obligaciones.

CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD

Se consideran causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas surgidas después de perfeccionado el Contrato, impidan su cumplimiento total o parcial como consecuencia de acontecimientos inevitables de carácter extraordinario e independiente de la voluntad de las partes.

Cuando la Fuerza Mayor sobreviniente impida total y definitivamente la ejecución del contrato, el mismo será resuelto de común acuerdo y sin penalidades para ninguno de los obligados. EL COMODATARIO en este caso, deberá liquidar todos los suministros y provisiones en curso, gastos y trabajos ejecutados y no certificados y todo otro concepto devengado pendiente de pago.

En el caso de que se rescindiera el Contrato a solicitud del ARRENDATARIO debido a los daños causados por la Fuerza Mayor, el ejecutor cobrará y el cliente pagará el valor de los trabajos terminados y parcialmente ejecutados.

Se considera causa de Fuerza Mayor a tenor de este Contrato las siguientes:

- Interrupciones eléctricas no planificadas
- Intensas lluvias
- Incendios
- Fenómenos Naturales que afecten la estabilidad del servicio
- Conflictos bélicos

DISPOSICIONES FINALES:

Cualquier circunstancia que altere o modifique los términos pactados deberá ser comunicado por la parte que tenga conocimiento de dicha modificación a la otra parte con una antelación de 30 días naturales. Dicha modificación será valorada de común acuerdo y de tener implicación en los términos pactados será incorporada al Contrato a través de un Suplemento donde se plasmarán los volúmenes de trabajo adicionales, listado de materiales, valores de los mismos y de la mano de obra.

Cualquiera de las partes podrá solicitar la rescisión del contrato, la que se formulara por escrito y no se hará efectiva hasta tanto no se cumplan las obligaciones contraídas.

Los servicios contratados se prestarán en el término pactado por las partes. La recepción del servicio y entregas de bienes se harán con la presencia del cliente y constará en acta firmada por ambas partes.

Cualquier modificación o adición a este contrato se formulará en suplemento el que deberá estar debidamente firmado por las partes y formará parte integrante del presente contrato, así como los anexos y demás documentos que se le adicione.

Entrada en Vigor y Vigencia del Contrato

El presente contrato tendrá una vigencia de ____ año(s) que comenzará a contar a partir de su firma y del cumplimiento de lo pactado.

Y para constancia, se firma el presente con los Anexos que lo integran en cuatro ejemplares a un mismo tenor y efecto en _____, a los ____ días del mes _____ del año _____.

COMODANTE

COMODATARIO

ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento

Concepto: Es aquel mediante el cual una de las partes se obliga a dar a otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Naturaleza jurídica: Traspaso del derecho de uso y disfrute de un bien.

Características:

El arrendamiento se obliga a garantizar los derechos del arrendatario en el goce de la cosa, unido a la temporalidad.

El contrato de la obra de servicios, el arrendador queda obligado a realizarla y el arrendatario (que es el que contrata el servicio) queda obligado a garantizar las condiciones.

El contrato se realiza por un tiempo determinado.

Ha de pactarse el pago por parte del arrendatario, de un precio determinado.

Precisar fechas y plazos de tiempo en que ha de ser abonado.

Clases de arrendamientos:

Atendiendo a las cosas que se arriendan: Corporales e incorporales.

Corporales: muebles (cosas, animales, barcos, aviones); inmuebles (constituye una de las maneras mediante la cual la clase capitalista vive del trabajo ajeno – prohibido en Cuba)

Elementos constitutivos:

Elementos personales: El arrendador y el arrendatario.

El arrendador es el que se obliga a ceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario, el que adquiere ese uso y goce.

Elementos reales: El bien que se da en arrendamiento y el precio (cosas que estén en el comercio y autorizados por la ley)

Elementos formales: No requiere forma especial alguna para su perfecta celebración.

Obligaciones del arrendador:

Entregar al arrendatario el bien objeto del contrato. Son aplicables los principios de la obligación de dar.

La entrega de las accesorias del bien que sean necesarios para su uso ordinario. Si no lo entrega el arrendatario puede negarse al pago. Puede pedir la resolución del contrato. Conservar el bien en forma adecuada para su uso.

Garantizar al arrendatario el goce durante todo el tiempo del arrendamiento (saneamiento y evicción)

Obligaciones del arrendatario:

Pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos. Si incumple, el arrendador tiene derecho a pedir la resolución del contrato y exigir la indemnización.

La Ley de Reforma Urbana prohibió el desahucio.

Usar el bien arrendado con la diligencia de un buen padre de familia. Destinándolo al uso pactado.

Pagar los gastos que origina la escritura del contrato.

Devolver el bien al concluir el arrendamiento (Responde del deterioro, y los daños del atraso).

No subarrendar la cosa cuando le esté prohibida en el contrato.

Extinción del contrato. La tácita reconducción.

La extinción del contrato se realiza por el incumplimiento absoluto de sus obligaciones para una de las partes. Además:

Por las causas generales de extinción de las obligaciones.

Por el transcurso del término del contrato (término resolutorio)

La tácita reconducción: (Excepción) significa la continuación del contrato por los plazos marcados en la Ley en virtud del consentimiento tácito de los contratantes (para nosotros solo aplicable a los bienes muebles).

El contrato de arrendamiento en la legislación cubana.

Sobre el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

La Ley de Reforma Urbana del 14 de octubre de 1960 (prohibió salvo las excepciones señaladas por la ley de arrendamiento de inmuebles urbanos por

particulares anuló los contratos vigentes hasta la fecha y canceló los gravámenes hipotecarios)

La primera ley de Reforma Agraria del 17 de mayo de 1959 prohibió el arrendamiento de fincas rústicas, así como el contrato de colonato y todos los contratos en que se pacte renta (hipoteca, aparcería).

Excepción de casas de descanso en las playas, solo por tres meses (contrato aprobado por el INIT).

Quedó eliminado el desahucio (Derecho de desalojar por falta de pago del arrendamiento).

PROFORMA

CONTRATO No.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De una parte: Unidad Empresarial _____ Trinidad con domicilio legal en Calle Rosario #285 en Trinidad nacionalidad, Cubana, de subordinación Nacional, perteneciente al MINBAS TELEF 6622, con Cuenta Bancaria en Moneda Libremente Convertible No. 31016, que opera en BFI Trinidad y Cuenta en Moneda Nacional No. 40518110019002, que opera en BANDEC, Agencia Bancaria 5181, Trinidad representada por _____ en su carácter de Director , según Resolución de fecha 31 de Diciembre de 2005 denominado en lo adelante EL ARRENDADOR.

De otra parte: _____ Nacionalidad Cubana, de subordinación Nacional Pertenece a _____ con Cuenta Bancaria en Moneda Libremente Convertible # _____ con la titularidad de _____ Cuenta Bancaria en Moneda Nacional (CUP) # _____ que opera en la agencia bancaria _____ sito en _____ con la titularidad de _____ y licencia Bancaria en Moneda Libremente Convertible # _____ ,representada en este acto por _____ en su carácter de _____ Según acredita mediante Resolución No _____ : de fecha _____ de _____. Denominado en lo Adelante ARRENDATARIO

Ambas partes reconociéndose el carácter y facultades con que comparecen, declaran y convienen el presente contrato bajo los términos y condiciones siguientes:

OBJETO DEL CONTRATO

EL ARRENDADOR SE OBLIGA A CEDER PARA SUS USO TEMPORAL POR EL ARRENDATARIO de la GRUA MAZ 500

El plazo total de arrendamiento para la: ejecución de los trabajos objeto de este contrato es de _____ meses

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del ARRENDADOR

El arrendador garantiza la realización del trabajo de acuerdo a lo pactado en este contrato, conforme al horario establecido.

El arrendador garantizara el cumplimiento del cronograma o ciclo de ejecución del trabajo. De incumplirse por atraso o interrupciones que le sean imputables este correrá con los gastos y perjuicios que ocasione, en igual medida responderá el Arrendatario por atrasos imputables al mismo corriendo a su riesgo los días de demora en el trabajo.

Obligaciones del Arrendatario:

El Arrendatario se compromete en recibir y asumir el pago de lo contratado. b)- El Arrendador

se obliga a entregar los bienes o lugar objeto del servicio con las condiciones requeridas para recibir el servicio.

El Arrendatario se obliga a firmar los documentos habilitados por el Arrendador para la recepción y entrega de los bienes objeto del servicio.

VALOR Y PRECIO DEL CONTRATO: El valor y precio de este contrato es de \$_____

FORMAS DE PAGO

Las partes acuerdan utilizar uno de los siguientes instrumentos de pago conforme a lo establecido en la resolución 56/00 y 64/00 del BCC. El ARRENDATARIO realizará los pagos al ARRENDADOR de la siguiente forma: Los pagos se realizarán con cheques Nominativos para la CUC a los 30 días hábiles de presentadas las facturas o en su defecto letra de cambio bancaria.

GARANTIAS

El arrendatario, garantizará la conservación, seguridad y custodia de los bienes entregados.

EL Arrendador, no responderá por daños causados al bien objeto del contrato siempre que estos sean ocasionados por mala actuación del Arrendatario

RECLAMACIONES

Ambas partes tienen el derecho de reclamarse mutuamente por cualquier incumplimiento relativo al presente Contrato. Las reclamaciones deberán hacerse al Representante Legal del reclamado en su domicilio social, por escrito, mediante entregas personales o correo certificado y adjuntando las pruebas que se consideren oportunas. El término de Reclamación es de 30 días, a partir del conocimiento del incumplimiento contractual por las Partes.

El reclamado está en la obligación de examinar las reclamaciones e informarle de las medidas efectivas adoptadas para dar solución a las mismas en un término de 15 días hábiles, contados a partir de su fecha de recepción o del recibo de imposición. Si esto no es cumplimentado, el reclamante tendrá derecho a adoptar las acciones que estime pertinentes para eliminar las deficiencias que originaron la reclamación, estando los gastos a cuenta del reclamado, *sin que tal actuación afecte las garantías, ni libere al reclamado de sus responsabilidades.*

PERJUICIOS

EL ARRENDADOR, podrá cesar la prestación del servicio pactado si EL ARRENDATARIO, incumple con los términos de pago especificados en el apartado 4.1 de este contrato.

PENALIDADES

Las partes responderán materialmente por el incumplimiento o cumplimiento inadecuado de sus obligaciones contractuales o demora en el cumplimiento de éstas.

La responsabilidad material comprenderá según el caso:

- a)- La reparación de los daños causados.
- b)- La indemnización de los perjuicios.
- c)- El pago de una sanción pecuniaria.

La penalidad por concepto de mora comenzará a contarse a partir del primer día hábil de retraso, calculada sobre la base del valor de la factura presentada, lo cual implicará la obligación inmediata, por parte del cliente de pagar intereses moratorios, calculados sobre la tasa de interés bancario que estén vigentes por el Banco Central de Cuba (10 % en MN y un 14% en CUC sobre la deuda pendiente), para los créditos vencidos el último día del mes anterior a la fecha de la presentación de la factura, aumentada en un punto. El cobro de esta deuda podrá ser avalada en una letra de cambio.

En el caso de que el cliente acepte la letra de cambio presentada por el especialista se obliga a rembolsar el importe de los gastos en que se incurra por los siguientes conceptos, sin perjuicio de la ejecución de la letra.

- Gastos de protesto.
- Sellos utilizados.
- Gastos de correo.
- Gestiones de negociación de la deuda.

. ARBITRAJE.

Las partes se comprometen a cumplimentar este Contrato de buena fe. Cualquier discrepancia que surja en cuanto a la interpretación de cualquiera de las cláusulas del contrato o de los acuerdos que se deriven de éste, ambas partes la resolverán en negociaciones amigables.

Si las partes no llegan a acuerdo, el reclamante someterá el litigio a la Sala de lo Económico del Tribunal Provincial Popular, según el procedimiento establecido. La presentación de éste litigio no exime a las partes del cumplimiento de las obligaciones.

CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD

Se consideran causas eximentes de la responsabilidad contractual aquellas surgidas después de perfeccionado el Contrato, impidan su cumplimiento total o parcial como consecuencia de acontecimientos inevitables de carácter extraordinario e independiente de la voluntad de las partes.

Cuando la Fuerza Mayor sobreviviente impida total y definitivamente la ejecución del contrato, el mismo será resuelto de común acuerdo y sin penalidades para ninguno de los obligados. EL ARRENDATARIO en este caso, deberá liquidar todos los suministros y provisiones en curso, gastos y trabajos ejecutados y no certificados y todo otro concepto devengado pendiente de pago.

En el caso de que se rescindiera el Contrato a solicitud del ARRENDATARIO debido a los daños causados por la Fuerza Mayor, el ejecutor cobrará y el cliente pagará el valor de los trabajos terminados y parcialmente ejecutados.

Se considera causa de Fuerza Mayor a tenor de este Contrato las siguientes:

- Interrupciones eléctricas no planificadas
- Intensas lluvias

- Incendios
- Fenómenos Naturales que afecten la estabilidad del servicio
- Conflictos bélicos

DISPOSICIONES FINALES:

Cualquier circunstancia que altere o modifique los términos pactados deberá ser comunicada por la parte que tenga conocimiento de dicha modificación a la otra parte con una antelación de 30 días naturales. Dicha modificación será valorada de común acuerdo y de tener implicación en los términos pactados será incorporada al Contrato a través de un Suplemento donde se plasmarán los volúmenes de trabajo adicionales, listado de materiales, valores de los mismos y de la mano de obra.

Cualquiera de las partes podrá solicitar la rescisión del contrato, la que se formulará por escrito y no se hará efectiva hasta tanto no se cumplan las obligaciones contraídas.

Los servicios contratados se prestarán en el término pactado por las partes. La recepción del servicio y entregas de bienes se harán con la presencia del cliente y constará en acta firmada por ambas partes.

Cualquier modificación o adición a este contrato se formulará en suplemento el que deberá estar debidamente firmado por las partes y formará parte integrante del presente contrato, así como los anexos y demás documentos que se le adicionen.

Entrada en Vigor y Vigencia del Contrato

El presente contrato tendrá una vigencia de ____ año(s) que comenzará a contar a partir de su firma y del cumplimiento de lo pactado referente al pago del mismo.

Y para constancia, se firma el presente con los Anexos que lo integran en cuatro ejemplares a un mismo tenor y efecto en _____, a los _____ días del mes _____ del año _____.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA VINCULADA

CONTRATO No. _____

Conste por el presente documento que:

DE UNA PARTE: La _____, que en lo adelante se denominará "EL ARRENDADOR" con domicilio legal en _____, Municipio _____ Provincia _____ y representada por _____, designado(a) por Resolución No. _____, dictada por _____ con fecha ____ de _____ del 200__ para acreditar la personalidad con que concurre.

DE OTRA PARTE: _____, mayor de edad, ciudadana cubana, natural de _____, carné de identidad No. _____, estado civil _____,

que en lo adelante se denominará "EL ARRENDATARIO", que concurre en este acto en su carácter de trabajadora de la entidad.

Concurren por sí en el ejercicio de sus propios derechos y convienen, al amparo de lo establecido en el artículo 12 del REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS VINCULADAS Y MEDIOS BASICOS, dictado por el Instituto Nacional de la Vivienda, concertar el presente Contrato ajustándose a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Que el estado es dueño en pleno y absoluto dominio de la vivienda situada en _____, Municipio _____ y Provincia _____, la cuál tiene la siguiente descripción:
 _____ linda por el frente
 con _____ por su costado derecho
 _____, por su costado izquierdo
 _____ y por fondo _____.-

SEGUNDA: Que la vivienda descrita en la cláusula primera de este contrato pertenece al fondo de viviendas vinculadas del ARRENDADOR, según consta en la Resolución No. _____ de fecha _____ dictada por _____ que la declaró como vinculada y quedó sometida a las disposiciones que regula esta categoría conocida de vivienda.

TERCERA: Que la vivienda objeto de este contrato se cede al ARRENDATARIO, teniendo en cuenta la vinculación que con la entidad denominada _____ mantiene, desempeñando la plaza de _____, con un salario mensual de \$ _____ y se entenderá vigente, válido y eficaz el arrendamiento, mientras y hasta tanto, el ARRENDATARIO permanezca prestando servicios con la misma. Bien entendido que desde el momento en que se cumpla esta condición resolutoria, EL ARRENDATARIO y su núcleo familiar

deberán dejar desocupado el inmueble objeto del contrato, por expirar tanto éste como su derecho al uso del mismo.

CUARTA: Que se da en ARRENDAMIENTO el citado inmueble por el término, precio y demás pactos y condiciones siguientes:

- a) El término de este contrato es de 20 años que comenzarán a contarse a partir del día _____ de _____ del 200__, transcurrido este término el ARRENDATARIO podrá solicitar de la Dirección Municipal de la Vivienda que corresponda, se le adjudique la propiedad de la vivienda, teniéndose lo pagado en concepto de arrendamiento como pago del precio de la compraventa.
- b) Si el ARRENDATARIO hubiera estado ocupando la vivienda vinculada con anterioridad, pagando una mensualidad por esa ocupación, tendrá derecho al reconocimiento del 50 % del tiempo de ocupación a los efectos de reducir el término que se establece en el párrafo anterior. Por tal razón, en el presente contrato no___sí___ procede dicho reconocimiento, quedando fijado el término del ARRENDAMIENTO en veinte años que expira el día _____ de _____ del _____.-
- c) También podrá optar el ARRENDATARIO porque se le reconozca en una cuenta bancaria la totalidad de lo pagado, para la adquisición de otra vivienda, de materiales de construcción o el pago de cualquier otro gasto relativo a la construcción, mantenimiento o ampliación de una vivienda.
- d) El precio del ARRENDAMIENTO es la cantidad de (\$_____) pagadero por mensualidades que serán descontadas por nómina por el ARRENDADOR, depositando el importe de los descuentos en el Banco de Ahorro.

QUINTA: El ARRENDATARIO tendrá, además de las obligaciones propias que establece la ley para este tipo de contrato, las siguientes:

- Mantener la ocupación de la vivienda
- Realizar, a su costo, las reparaciones menores de la vivienda, en los edificios multifamiliares, contribuir además con la cuota que a tal efecto establece el Instituto.
- Abandonar de inmediato la vivienda vinculada cuando cese en su derecho de ocupación, por haber sido rescindido el contrato, así como dejar libre de ocupantes la vivienda al momento de reintegrar ésta a la entidad, apercibido que de no hacerlo se actuará de forma que establece la ley y el reglamento para los ocupantes ilegales.
- Mantener el cuidado, conservación y destino de la vivienda, sin realizar modificaciones algunas, sin previa aprobación del ARRENDATARIO.
- Sufragar los gastos de agua, gas y electricidad de su vivienda.

SEXTA: El ARRENDATARIO tendrá los derechos siguientes:

- Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda.
- Ocupar la vivienda durante todo el término del contrato.
- Solicitar la transferencia de la propiedad de la vivienda en la oportunidad fijada del contrato.
- Recibir en propiedad una vivienda de similares condiciones, características y precio, en los casos que luego de solicitar la transferencia de la propiedad, la entidad hiciere uso del derecho a que se refiere el artículo 13 del Reglamento.
- Continuar ocupándola una vez pensionado o retirado, siempre que haya permanecido durante diez años o más vinculado a la entidad, considerándose dentro de este término los traslados que por requerimientos de trabajo haya tenido en otra actividad de la misma entidad, siempre que carezca de otra vivienda en concepto de propietario.
- Permutar o ceder los derechos sobre la vivienda a trabajadores vinculados a la entidad previa aprobación de ésta.
- Arrendar habitaciones a trabajadores vinculados a la entidad, con consentimiento de ésta.

- Poseer otra vivienda en propiedad
- Obtener el reconocimiento en cuenta del importe pagado por el ARRENDAMIENTO, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 del reglamento.

SEPTIMA: El contrato de arrendamiento podrá ser rescindido además del supuesto de desvinculación que se refiere la cláusula TERCERA por las siguientes causas:

- a) Incumplimiento de las cláusulas del contrato.
- b) No ocupación permanente de la vivienda.

OCTAVA: No obstante lo dispuesto en la cláusula TERCERA del presente contrato, no procederá la rescisión del mismo cuando la causa de la desvinculación lo fuere por fallecimiento, pensión o retiro, siempre que el ARRENDATARIO hubiere cumplimentado el período mínimo de diez años de vinculación con la entidad y carezca de otra vivienda en concepto de propietario.

NOVENA: La rescisión del contrato de arrendamiento de la vivienda vinculada será declarada por la Dirección Municipal de la Vivienda, a solicitud del ARRENDADOR y conlleva la pérdida del derecho de ocupación de la vivienda, sin derecho a la devolución de las cantidades pagadas y la declaración de ocupación ilegal de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

DÉCIMA: En caso de divorcio del ARRENDATARIO, se seguirán las siguientes reglas:

- Si solamente uno de los cónyuges estuviera vinculado a la entidad, éste mantendrá el derecho de ocupación de la vivienda.

- Si ambos cónyuges estuvieren vinculados con la entidad, se mantendrá el derecho de ocupación a aquel al cual le hubiere sido otorgado el contrato de arrendamiento.
- Si ambos cónyuges estuvieren vinculados con la entidad y fueran titulares conjuntamente del arrendamiento, la ocupación se determinará por acuerdo entre los cónyuges y a falta de acuerdo, ambos continuarán en dicha condición.

DÉCIMA PRIMERA: Si el pensionado o retirado a que se refiere la cláusula OCTAVA del presente contrato falleciera, la viuda o viudo de matrimonio formalizado o no, ascendiente o descendientes, mantendrán su derecho a la ocupación de la vivienda. Igualmente mantendrá el derecho de ocupación el viudo o la viuda del ARRENDATARIO fallecido que hubiera mantenido el requisito de tiempo de vinculación dispuesto.

DÉCIMA SEGUNDA: Caso que el ARRENDATARIO falleciera por accidente del trabajo, enfermedad profesional, misiones internacionalistas civiles o militares o actos heroicos, aunque no tuvieran el tiempo mínimo de diez años su viuda o viudo, ascendientes o descendientes, tendrá derecho a seguir ocupando la vivienda.

DÉCIMA TERCERA: Los ocupantes con derecho a permanecer en la vivienda a que se refieren las cláusulas DECIMA PRIMERA y DECIMA SEGUNDA del presente contrato, se subrogarán en lugar y grado del ARRENDATARIO a los efectos de la continuación del contrato de arrendamiento y del ejercicio del derecho de solicitar la transferencia de la propiedad en la oportunidad prevista.

DÉCIMA CUARTA: Las partes aceptan en su totalidad los pronunciamientos, acuerdos y demás particulares que constan en el presente instrumento, se obligan a cumplir lo convenido en cuanto a cada uno de ellos concierne y manifiestan su sumisión expresa a la Dirección Municipal de la Vivienda, para el conocimiento de

todo el incidente que pueda surgir de la interpretación y cumplimiento de este contrato.

Y para constancia se extienden y suscriben tres ejemplares del presente contrato, todos a un mismo tenor, igual valor y efectos legales en _____, a los ____ días del mes de _____ del 200__.-

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

PRESTAMO.

Contrato de préstamo: (Ver Código Civil art. 379 – 381).

Concepto: El contrato de préstamo mutuo es aquel en virtud del cual una persona recibe de otra cierta cantidad de dinero u otros bienes fungibles, con la condición de devolver otro tanto de la misma especie.

Naturaleza jurídica: Traspaso del derecho de uso y disfrute.

Características:

La entrega de cosas fungibles al prestatario (mutuario) no existe contrato hasta que el prestatario no recibe las cosas.

La transmisión de la propiedad de las cosas entregadas.

Es de cuenta y riesgo del prestatario la pérdida o deterioro de la cosa entregada.

La entrega de una cosa que no sea propiedad del prestamista anula el contrato.

La obligación del prestatario de devolver la misma cantidad y especie (esencial para que sea préstamo).

Elementos constitutivos

Elementos personales: El que otorga el préstamo (prestamista o mutuante) y el que recibe el préstamo (prestatario o mutuario).

Elementos reales: El dinero y las cosas fungibles.

Elementos formales: No exige formalidades especiales.

Obligaciones del prestatario: (Mutuario).

Cumplir el convenio de restitución (especie y cantidad)

Si la restitución se hiciese después de vencido el plazo deben aplicarse los principios generales de la mano del deudor.

Extinción del contrato: Se extingue por causas de cumplimiento del mutuario, se extingue además por causas generales de extinción de las obligaciones, por confusión o por compensación y por novación extintiva.

No actúa como causa de extinción la pérdida de la cosa debida por ser genérica, ni la muerte del mutuario porque la obligación se traspassa a sus herederos.

CONCLUSIONES

Los estudios efectuados han demostrado que:

1. No existe un texto impreso, que contenga las normas jurídicas que se refieran a la contratación civil y a la vez disponga de los elementos prácticos para la aplicación de las proformas de los diferentes contratos, que sea a la vez lo suficientemente integrador y actualizado que esté disponible para docentes y estudiantes en el estudio de la asignatura de Derecho de Contratos.,
2. La utilización del Manual Teórico-Práctico de Derecho de Contrato para docentes y estudiantes, en el proceso docente-educativo de la Sede Universitaria Municipal Julio Antonio Mella, de Trinidad, ha corroborado su viabilidad para ser empleado de manera exitosa en clases de la referida asignatura.
3. El desarrollo de la base contractual cubana hace necesario la armonización de diferentes preformas de contratos que sean abarcadora de los elementos esenciales que conforman las diferentes formas de contratos, y a la vez se utilicen de manera coherente en las diferentes manifestaciones en la concertación de los mismos en las distintas esferas de la sociedad.
4. Resultan insuficientes aún los estudios realizados acerca de estas normas legales y su aplicación práctica, por parte de los estudiantes universitarios de Derecho, al enfrentarse a las prácticas pre-profesionales, a lo cual puede contribuir este Manual Teórico Práctico, si su utilización se implementara como material a utilizar en las clases de Derecho de Contrato
5. Los avales otorgados por especialistas en la materia, con experiencia en la docencia y la investigación, reafirman la necesidad de instrumentar el Manual *teórico-Práctico de Derecho de Contratos, como forma para una mejor formación del profesional del derecho.* .

RECOMENDACIONES

1.- Instrumentar el Manual Teórico-Práctico de Derecho de Contratos para Docentes y estudiantes universitarios, en correspondencia con la necesidad de disponer de materiales actualizados acerca de tan importante tema, como parte de los medios de enseñanza a utilizar en la especialidad de Derecho.

2.- Que el Manual se ponga a consideración de especialistas encargados de aplicar en la práctica la formación de los diferentes Contratos, como vía de armonizar en forma genérica la formación de los mismos a partir de sus elementos esenciales.

FUENTES LEGALES:

---Código Civil de la Republica de Cuba, Ley # 59 de 16 de Junio de 1987, vigente desde el 12 de abril de 1988, Divulgación del MINJUS, La Habana 1889.

--- Código Civil del Reino de España de 6 de octubre de 1888, 16 ediciones, Civitas, Madrid, 1993.

--- Ley # 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, Divulgación del Ministerio de Justicia, abril, 1989.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICA

---Código Civil de la Republica de Cuba, Ley # 59 de 16 de Junio de 1987, vigente desde el 12 de abril de 1988, Divulgación del MINJUS, La Habana 1889.

--- Ley # 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, Divulgación del Ministerio de Justicia, abril, 1989.

BIBLIOGRAFIA

---Alfaro Águila- Real, Jesús. Las condiciones generales de la contratación **Ira** edición. **Civitas**, Madrid, 1991.

--- Aguilar Correa, Ileana: En espera del cliente, Revista Bohemia # 2 año 82, La habana, 1990, p.48.

---Arango Rodríguez, Ángel: consideraciones sobre el embargo, preventivo de aeronaves, en revista Cubana del derecho # 36, La Habana, 1989.

---El acuerdo de transito aéreo de Chicago a los 40 años, Revista Jurídica, # 10 Ministerio de Justicia, La Habana, 1986.

---Albaradejo García, Manuel. Derecho civil, Introducción, y parte General, tomo i volumen 2, Boch, Barcelona, 1996.

---Borda, Guillermo, Manual de contratos, 2da edición. Perrot. Buenos aires, 1993.

- Barassi, Ludovico: Instituciones del derecho civil, 4ta ed. Trad. Del italiano de Ramón García de Haro de Goytisolo y Mario Falcón Carreras, Editorial Boch, Barcelona España, 1955.
- Cordera Campos, R. *Los retos de la Nueva Universidad Cubana*. Entrevista al doctor Juan Vela Valdés. Revista Universidades, Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal, Universidad Autónoma del Estado de México, Estados Unidos Mexicanos, mayo-agosto de 2007, número 34. En: <http://www.redalyc.uaemex.mx>
- Camacho Rodríguez, Tatiana: El seguro en Cuba, antecedentes, desarrollo y perspectivas, Revista Cubana del derecho, # 33 La Habana, 1988.
- Carnelutti, Francisco: Teoría General del Derecho, Editorial Revista de derecho privado, Madrid 1941.
- Castan Tobeña, José Derecho Civil Español, común y foral, 6ta ed. Instituto Editorial Reus, Madrid, 1944.
- Covian Junco, Víctor_ Deposito, en Enciclopedia Jurídica española, editorial Seix, Barcelona, España 1910.
- Collazo Pérez, Enrique: Cuba, Banca y Crédito: 1950-1958, Editorial de ciencias sociales, La Habana, 1989.
- Clavijo f. El Nuevo Código Civil de Cuba: Recuentos y reflexiones, Revista Cubana de derecho. La habana Octubre-diciembre. 1991
- Clemente Diaz, Tirso. Derecho Civil. Parte general. Tomo 2, 2da parte. Pueblo y educación, La Habana 1989.
- Davalo Fernández, Rodolfo: La Nueva Ley General de la Vivienda, Revista Cubana del Derecho, # 38, La Habana 1989.
- Díaz Pairo, Antonio: Introducción al derecho de obligaciones, Editorial Librerías Temis, La Habana, 1942.
- Diez Picazo, Luis: Fundamentos del derecho civil patrimonial, Editorial Tecnos, Madrid, 1983.
- Dorta Duque, Manuel: Curso delegislacion hipotecaria, Editorial Molina y Compañía, La Habana, 1941.

- Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. © 2007 Larousse Editorial, --
-S.L. Localizable en: <http://www.thefreedictionary.com>
- González Soca, Ana María. El proceso de enseñanza – aprendizaje.
- Horruitiner Silva, P. *La universidad cubana: el modelo de formación*. Revista Pedagogía Universitaria. Vol. XII No. 4 2007. Localizable en Internet en formato pdf, en: <http://revistas.mes.edu.cu/Pedagogia->
- Javier Gil Flores y Eduardo García Jiménez. La Habana, Ed. Félix Var
- Marx, C. *La ideología alemana*. , de Irene Trelles. Editorial Félix Varela, La Haba, Cuba: 2001.
- Material digitalizado *Los medios, los profesores y el currículo*. Maestría en Enseñanza Superior. SUM Julio Antonio Mella, Trinidad. Julio de 2009.
- Medina Senlle, N. M. y Hernández Mayea, T. *Glosario de términos pedagógicos*. *Pedagogía cubana*, Localizable en:
- Periódico *Trabajadores*. La Habana, Cuba. Edición del 23 de noviembre de 2009.
- Periódico *Juventud Rebelde*. La Habana, Cuba. Edición del 20 de noviembre de 2009.
- Periódico *Juventud Rebelde*. La Habana, Cuba. Edición del 24 de noviembre de 2009.
- Saíinz de Robles, F.C. *Diccionario Español de Sinónimos y Antónimos*. Editorial Científico-Técnica. Ministerio de Cultura, La Habana, Cuba, 1979.
- Toro y Gisbert de, M. *Larousse Básico Escolar*. Editorial Científico-Técnica, La Habana, Cuba. 1981.

