Compraventa

Compraventa

105 - Compraventa: modelo general

CC art.1445 a 1525;
CCom art.325 a 345

Nota preliminar:

- El modelo presupone unas circunstancias determinadas que serán las más frecuentes. Si en el caso concreto existen circunstancias particulares no previstas, deberá completarse o modificarse el modelo adaptándolo a las mismas.

- En relación con la normativa aplicable con carácter supletorio y la posibilidad de aplicar los derechos forales, señala el TSJ de Navarra 2-3-99 que el carácter mercantil de la relación contractual litigiosa tampoco excluye la aplicación de la normativa civil foral en la resolución de la controversia, pues el “derecho común” a que se remite como ordenamiento supletorio el Código de Comercio en sus artículos 2 y 50, no es sólo el general del Código Civil sino también el foral vigente en los territorios con derecho propio, tal como el Tribunal Supremo tiene reconocido en sentencias de 28-6-68 y 16-2-87, siendo el navarro el que correspondería al cumplimiento de un contrato de compraventa que se dice celebrado en Navarra, entre personas con vecindad en esta Comunidad, sobre bienes muebles supuestamente entregados en su territorio.

En "lugar", a "fecha".

Ante mí, "Don/Doña nombre y apellidos del notario" perteneciente al colegio notarial de "colegio notarial" y con residencia en "lugar donde radica la notaría".

Nota:

La intervención del notario es facultativa para las partes. Los notarios realizan las funciones que anteriormente realizaban los corredores de comercio, cuerpo desaparecido a partir del 1-10-2000 momento en el que se produce la fusión de los cuerpos de notarios y corredores de comercio colegiados en virtud de lo dispuesto en la disp.adic.24ª de la Ley 55/1999.

COMPARECEN:

De una parte,

"Don/Doña nombre y apellidos de la parte", mayor de edad, "estado civil de la parte"*- "especificar el régimen económico matrimonial de la parte"*, de nacionalidad "nacionalidad de la parte", con domicilio a estos efectos en "domicilio de la parte", *- con DNI/NIF número "DNI/NIF de la parte"- con tarjeta de residencia número "número de tarjeta de residencia de la parte"- pasaporte número "número de pasaporte de la parte", expedido el "fecha de expedición del pasaporte de la parte"- "reseñar otros documentos aportados por la parte"*, vigente hasta el "fecha de vigencia de la documentación aportada por la parte".

Y de otra parte,

"Don/Doña nombre y apellidos de la parte", mayor de edad, "estado civil de la parte"*- "especificar el régimen económico matrimonial de la parte"*, de nacionalidad "nacionalidad de la parte", con domicilio a estos efectos en "domicilio de la parte", *- con DNI/NIF número "DNI/NIF de la parte"- con tarjeta de residencia número "número de tarjeta de residencia de la parte"- pasaporte número "número de pasaporte de la parte", expedido el "fecha de expedición del pasaporte de la parte"- "reseñar otros documentos aportados por la parte"*, vigente hasta el "fecha de vigencia de la documentación aportada por la parte".

INTERVIENEN:

A."Don/Doña nombre y apellidos de la parte"

Si interviene en su propio nombre:

en su propio nombre y derecho.

Si interviene como representante:

en nombre y representación

Si representa a persona física:

de "Don/Doña nombre y apellidos del representado", mayor de edad, "estado civil del representado", con domicilio en "domicilio del representado" y provisto de D.N.I./N.I.F. número "DNI/NIF del representado", según consta en escritura de poder, otorgada ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura de poder de representación (persona física)", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura de poder de representación (persona física)", el "fecha de escritura de poder de representación (persona física)", con el número "número de protocolo del notario que autorizó la escritura de poder de representación (persona física)" de su orden de protocolo.

Si representa a persona jurídica:

de la sociedad mercantil denominada "denominación social", domiciliada en "domicilio social", y con CIF número "CIF de la sociedad", constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura de poder de representación (persona jurídica)", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura de poder de representación (persona jurídica)", el "fecha de escritura de poder de representación (persona jurídica)", e inscrita en el Registro Mercantil de "datos de la inscripción registral localidad del Registro Mercantil, tomo, folio, sección, hoja e inscripción", en su calidad de

Si representa como cargo social:

*- administrador único- administrador solidario- consejero delegado- "especificar la representación del cargo social"* de la reseñada sociedad, cargo para el que fue nombrado y asegura vigente en escritura otorgada el "fecha de escritura del nombramiento del cargo", ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura del nombramiento", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura del nombramiento", con el número "número de protocolo del notario que autorizó la escritura del nombramiento" de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de "localidad del Registro Mercantil de la escritura de nombramiento", en el tomo y hoja arriba indicados.

Si representa como apoderado:

apoderado de la reseñada sociedad, según escritura de poder otorgada a su favor, en "fecha de escritura del otorgamiento del poder", ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura de poder", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura de poder", con el número "número de protocolo del notario que autorizó la escritura de poder" de su protocolo *- e inscrita en el Registro Mercantil de "localidad del Registro Mercantil de la escritura de poder"*, en el tomo y hoja arriba indicados.

En adelante, el vendedor.

B."Don/Doña nombre y apellidos de la parte"

Si interviene en su propio nombre:

en su propio nombre y derecho.

Si interviene como representante:

en nombre y representación

Si representa a persona física:

de "Don/Doña nombre y apellidos del representado", mayor de edad, "estado civil del representado", con domicilio en "domicilio del representado" y provisto de D.N.I./N.I.F. número "DNI/NIF del representado", según consta en escritura de poder, otorgada ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura de poder de representación (persona física)", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura de poder de representación (persona física)", el "fecha de escritura de poder de representación (persona física)", con el número "número de protocolo del notario que autorizó la escritura de poder de representación (persona física)" de su orden de protocolo.

Si representa a persona jurídica:

de la sociedad mercantil denominada "denominación social", domiciliada en "domicilio social", y con CIF número "CIF de la sociedad", constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura de poder de representación (persona jurídica)", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura de poder de representación (persona jurídica)", el "fecha de escritura de poder de representación (persona jurídica)", e inscrita en el Registro Mercantil de "datos de la inscripción registral localidad del Registro Mercantil, tomo, folio, sección, hoja e inscripción", en su calidad de

Si representa como cargo social:

*- administrador único- administrador solidario- consejero delegado- "especificar la representación del cargo social"* de la reseñada sociedad, cargo para el que fue nombrado y asegura vigente en escritura otorgada el "fecha de escritura del nombramiento del cargo", ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura del nombramiento", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura del nombramiento", con el número "número de protocolo del notario que autorizó la escritura del nombramiento" de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de "localidad del Registro Mercantil de la escritura de nombramiento", en el tomo y hoja arriba indicados.

Si representa como apoderado:

apoderado de la reseñada sociedad, según escritura de poder otorgada a su favor, en "fecha de escritura del otorgamiento del poder", ante el notario de "lugar donde radica la notaría en la que se autorizó la escritura de poder", "Don/Doña nombre y apellidos del notario que autorizó la escritura de poder", con el número "número de protocolo del notario que autorizó la escritura de poder" de su protocolo *- e inscrita en el Registro Mercantil de "localidad del Registro Mercantil de la escritura de poder"*, en el tomo y hoja arriba indicados.

En adelante, el comprador.

Les identifico por sus respectivos documentos de identidad antes reseñados, y les juzgo con capacidad para celebrar la presente compraventa, y al efecto

Nota:

La capacidad de los contratantes se regula en los art.322 y 323 del Código de Comercio, así como en el art.1457 del Código Civil. Tratándose de sociedades mercantiles debe tenerse especial cuidado en examinar la legitimación de la persona que interviene, así habrán de analizarse los estatutos de la sociedad para examinar las facultades del administrador. En el caso de apoderados habrá de examinarse el contenido del poder, partiendo siempre de la interpretación restrictiva de los mismos. Deben examinarse también las prohibiciones de disponer, ya sean voluntarias o legales (CCom art.96, 267 y 288; CC art.1459). En el caso de que se celebrara un contrato por una persona incapaz la consecuencia será la anulabilidad del contrato, mientras que si se infringe una prohibición de disponer la sanción es la nulidad absoluta del contrato (TS 7-7-87).

EXPONEN:

I.  Que el Vendedor es una empresa que está interesada en proceder a la venta de los productos que se relacionan en el Anexo 1 que se incorpora a esta póliza.

II.  Que el Comprador está interesado en adquirir los bienes que se relacionan en el indicado Anexo 1.

III.  Que el Vendedor  y el Comprador han alcanzado un acuerdo en virtud del cual este último compra los bienes relacionados en el Anexo 1, sometiendo ambas partes de mutuo acuerdo la presente compraventa mercantil a las siguientes:

Nota:

El contrato de compraventa es un contrato consensual, oneroso, bilateral y sinalagmático.

ESTIPULACIONES:

"Número"Objeto

Nota:

En los contratos mercantiles el objeto tiene que ser determinado o, al menos, determinable sin necesidad de que exista un nuevo acuerdo entre las partes. En principio, la normativa legal se centra en la compraventa de bienes muebles, si bien un importante sector de nuestra doctrina aboga por la posibilidad de que las compraventas mercantiles se pueden recaer también sobre bienes inmuebles. En relación con la posibilidad de existencia de compraventas de cosas futuras, ver TS 31-12-99.

El objeto de la presente compraventa viene representado por los bienes que se relacionan en el Anexo 1 que se incorpora a la presente póliza debidamente suscrito por los comparecientes. La presente compraventa se realiza por el Vendedor  de conformidad con su objeto social, adquiriéndose por el Comprador para su utilización o empleo en su explotación mercantil.

"Número"Naturaleza mercantil del contrato

Nota:

Para que exista compraventa mercantil es necesario, primero, un elemento subjetivo que consiste en que las partes sean personas (físicas o jurídicas) comerciantes  y luego que concurran ánimo de reventa  y ánimo de lucro. Sobre la distinción ver TS 20-11-84. En relación con el segundo de los elementos señala la AP Castellón, en su sentencia de 28-4-00, que la naturaleza mercantil o civil de una compraventa no depende del efectivo lucro obtenido por la empresa revendedora, sino de la finalidad con la cual se realice la primera compraventa de las mercancías (la que tiene por finalidad una hipotética posterior reventa). Es el “animus” o la causa de la primera compraventa la que determina el carácter y régimen jurídico de la misma y no tanto, como se dijo antes, el real y efectivo lucro obtenido por el revendedor, de lo contrario, la determinación de la naturaleza jurídica de las compraventas quedaría supeditada a la realización de la reventa, la cual puede postergarse, en ocasiones en el tiempo (piénsese en los títulos, objetos y valores que son adquiridos con un fin especulativo o simplemente que no tienen carácter perecedero, por ciertos empresarios que tienen como objeto social precisamente el de la compra con fines especulativos o de inversión).

Así pues, no es la reventa acompañada de un lucro real la que determina la naturaleza mercantil de ciertos tipos de venta, sino la finalidad con que el adquirente o comprador interviene en el negocio. Finalidad que ha de ser distinta de la utilización personal, familiar o doméstica de la cosa comprada.

Los comparecientes, en la representación en que intervienen, manifiestan que el presente contrato tiene carácter de mercantil y se regirá en primer término por las estipulaciones contenidas en el mismo y en lo que en ellas no estuviere previsto por las disposiciones del Código de Comercio, leyes especiales, los usos y costumbres mercantiles y, en su defecto, por lo establecido en el Código civil.

"Número"Precio

Nota:

El precio es un elemento esencial de la compraventa, debe tratarse de dinero o signo que lo represente. Es preciso que se encuentre determinado o al menos que sea determinable sin necesidad de un nuevo acuerdo de las partes.

El precio de la presente compraventa es de "precio de la compraventa en letra" euros ("precio de la compraventa en número" €).

Si el pago es anterior:

Dicha cantidad manifiesta el/los vendedor/es  haberla recibido con anterioridad a este acto del Comprador, sirviendo el presente documento como la más cabal y firme carta de pago.

Si el pago es simultáneo:

Dicha cantidad es satisfecha en este acto por el Comprador mediante cheque bancario nominativo por valor de "precio en letra del pago simultáneo" euros ("precio en número del pago simultáneo" €), emitido a favor de la parte vendedora, sirviendo el presente documento como la más cabal y firme carta de pago.

Si el pago es anterior y simultáneo:

Dicha cantidad será satisfecha conforme al siguiente calendario de pagos:

a)  En cuanto a la cantidad de "valor del pago anterior en letra" euros ("valor del pago anterior en número" €), confiesa/n el/los vendedor/es haberla recibido del Comprador con anterioridad a este acto.

b)  En cuanto a la restante cantidad de "valor del pago restante en letra" euros ("valor del pago restante en número" €), es satisfecha en este acto por el Comprador mediante cheque bancario nominativo por valor de "valor del pago restante en letra" euros ("valor del pago restante en número" €), emitido a favor de la parte vendedora, sirviendo el presente documento como la más cabal y firme carta de pago.

Si hay pago aplazado de parte del precio:

Dicha cantidad será satisfecha conforme al siguiente calendario de pagos:

a)  En cuanto a la cantidad de "valor del pago simultáneo en letra" euros ("valor del pago simultáneo en número" €), es satisfecha en este acto por el Comprador mediante cheque bancario nominativo por valor de "valor del pago simultáneo en letra" euros ("valor del pago simultáneo en número" €), emitido a favor de la parte vendedora, sirviendo el presente documento como la más cabal y firme carta de pago.

b)  En cuanto a la restante cantidad de "valor del pago restante en letra" euros ("valor del pago restante en número" €), será satisfecha por el Comprador en un total de "número de pagos" pagos, el primero de los cuales tendrá lugar el "fecha del primer pago".

El abono de cada uno de los pagos aplazados se garantiza mediante la emisión de "número"*- letras de cambio- "otras garantías de pago Por ejemplo pagarés, etc."*, números "números de las garantías", por importe, cada una de ellas de "valor de los pagos en letra" euros ("valor de los pagos en número" €), con vencimiento los días "día de vencimiento de los pagos" de cada mes. Dichas *- letras de cambio- " otras garantías de pago"* son aceptadas en este acto por el Comprador.

"Número"Entrega de los bienes

Nota:

En relación con la obligación de entrega de los bienes hay que tener en consideración que “la compraventa no es un contrato traslativo del dominio, sino un contrato meramente obligacional que, aunque obliga al vendedor a hacer todo lo posible para que el comprador adquiera la propiedad, no le impone su inmediata transmisión, sino sólo la entrega de la libre posesión de la cosa vendida y su saneamiento por evicción y vicios ocultos, esto es, la entrega de la posesión y el mantenimiento del comprador en su quieto y pacífico goce. Efectuada esta entrega, con la puesta de la cosa vendida a disposición del comprador, la prosperabilidad de las acciones que al vendedor asisten para exigir el cumplimiento del contrato y, en particular, el pago del precio de la venta, no queda supeditada a la acreditación de su título de propiedad” (TSJ Navarra 2-3-99).

Los bienes que constituyen el objeto de la presente compraventa y que se relacionan en el Anexo 1 que se incorpora al presente documento, deberán ser objeto de entrega por el Vendedor  al Comprador en "lugar de entrega de los bienes objeto de la compraventa", por un plazo máximo que expira por todo el día "fecha máxima de entrega de los bienes objeto de la compraventa".

Nota:

El vendedor está obligado a entregar los bienes vendidos en el estado en el que se encontraban cuando se perfeccionó el contrato. Para la determinación del lugar de entrega, en defecto de pacto, se estará a lo que determina el art.1171 del Código Civil, es decir, en el lugar en el que existía la cosa cuando se perfeccionó el contrato, siempre y cuando la cosa fuera determina, o en el domicilio del vendedor en los demás casos. No obstante, los tribunales utilizan otros criterios adicionales, como si se ha pactado que el transporte de la mercancía es “a porte debido” o a “porte pagado” (TS 17-5-99). En relación con la entrega de una cosa genérica, ver AP Barcelona 12-6-01.

La falta de entrega de las mercancías en el plazo señalado en el párrafo anterior y que no se deba a caso fortuito, fuerza mayor o culpa del Comprador  dará derecho a éste a optar entre resolver el contrato o exigir al Vendedor la entrega efectiva de los bienes y una indemnización igual a "valor en letra de la indemnización por la falta de entrega de las mercancías en plazo" euros ("valor en número de la indemnización por la falta de entrega de las mercancías en plazo " €), por cada día de retraso.

"Número"Garantías del pago del precio

Si se establece condición resolutoria:

Nota:

En relación con los efectos de la condición resolutoria, ver por todas la TS 5-2-02.

Condición resolutoria: La falta de pago de cualquiera de las letras anteriormente indicadas una vez se produzca el vencimiento de cada una de ellas dará lugar a la resolución de pleno derecho de la presente compraventa. La parte vendedora, a tal efecto, deberá notificar fehacientemente a la parte compradora su voluntad de resolver el contrato en su domicilio.

La presente condición resolutoria quedará extinguida en el caso de que no se ejercite la facultad que en la misma se reconoce en el plazo de "número de meses para la suspensión de la condición resolutoria" meses desde la fecha prevista para el pago.

Si se establece condición suspensiva:

Nota:

Sobre el alcance y efectos de la condición suspensiva y sus diferencias con la condición resolutoria, ver TS 9-3-01. En virtud de este tipo de condición el negocio sólo se reputa de momento perfeccionado, desplegando sus efectos “ipso iure”, cuando se verifica el completo pago del precio, lo que ocasiona la transferencia definitiva de lo vendido. Actúa por tanto como garantía del cobro del precio aplazado que pueden establecer los contratantes.

Condición suspensiva:  Ambas partes convienen en que la presente compraventa se realiza bajo la condición suspensiva del efectivo pago del precio aplazado; por lo que la misma será efectiva únicamente si se abona la integridad del precio conforme a lo expresado en el presente documento. En el caso de impago de alguna de las letras de cambio a su vencimiento el contrato quedará sin efecto, debiendo restituirse ambas partes sus prestaciones, si bien el el vendedor  tendrá derecho a retener en concepto de indemnización un "porcentaje de las cantidades satisfechas" de las cantidades que hubiesen sido efectivamente satisfechas hasta la fecha por el el comprador.

Si se establece reserva de dominio:

Nota:

En relación con el alcance y efectos de la reserva de dominio en las compraventas, ver TS 28-4-00, en la que se citan muchas otras sentencias: (TS 16-7-93; 10-2-98).

Reserva de dominio:  El el vendedor  se reserva el dominio de los bienes que constituyen el objeto de la presente compraventa hasta el completo pago del precio aplazado. En el caso de impago de cualquiera de las letras de cambio antes referidas quedará sin efecto la obligación del el vendedor  de transmitir el dominio de los bienes, pudiendo el el vendedor optar por el cumplimiento del contrato o por la resolución del mismo. Una vez verificado el íntegro pago de las letras de cambio reseñadas en el presente documento, se entenderá transmitido el dominio de los bienes objeto de la presente compraventa.

"Número"Conformidad con el objeto del contrato

Nota:

La conformidad con el objeto vendido y entregado, debe relacionarse con el tema de los vicios o defectos ocultos. Así, en el supuesto de defectos ocultos, que son los que realmente permiten hablar de saneamiento por vicios (CC art.1484), el artículo 342 del Código de Comercio exige que el comprador formule reclamación dentro de los treinta días siguientes a la entrega, pues, si no lo hace, perderá toda acción y derecho a repetir por esta causa contra el vendedor.

Y en el caso de que el vicio no sea oculto, o de que las mercancías entregadas carezcan de la calidad pactada, el artículo 336 del Código de Comercio impone también al comprador la carga de una inmediata reacción, ya que establece que no tendrá acción de repetir contra el vendedor alegando vicio o defecto de cantidad o calidad en las mercancías si se considera que, al tiempo de recibirlas, las examinó a su contento; o, si es que las recibió enfardadas o embaladas, no ejercita la acción dentro de los cuatro días siguientes al de su recibo. Ver AP Barcelona 28-4-00.

El Comprador  manifiesta que conoce y acepta el estado físico y situación en la que se encuentran los bienes vendidos, corriendo con el riesgo y ventura de la presente compraventa, liberando al Vendedor de las obligaciones dispuestas en el art.345 del Código de Comercio.

"Número"Saneamiento por evicción y vicios ocultos

El Vendedor se obliga a responder por evicción y vicios ocultos, conforme a los previsto en el Código de Comercio y subsidiariamente en el Código civil.

Nota:

En relación con el alcance de la regulación de los vicios y defectos ocultos, ver TS 19-2-00 y AP Barcelona 28-4-00.

"Número"Gastos e impuestos

Todos los gastos e impuestos que se deriven del presente contrato de compraventa y que no sean expresamente asignados a una de las partes conforme al resto de clausulado serán satisfechos *- conforme a Ley- por el comprador*.

"Número"Notificaciones

Nota:

Si no se incluyera esta cláusula las notificaciones se realizarían en el domicilio que indica el compareciente en el encabezamiento de la póliza.

Las partes convienen los siguientes domicilios para la práctica de las notificaciones necesarias para la ejecución del presente contrato:

El el vendedor: "domicilio a efectos de notificación parte primera".

El el comprador: "domicilio a efectos de notificación parte segunda".

"Número"Fuero

Nota:

En caso de que no exista sumisión expresa, al no concurrir pacto alguno entre las partes que pudiera orientar acerca del problema sobre la cuestión de competencia, procede acudir a la doctrina mantenida por la Sala, con arreglo a la cual, y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1171 del Código Civil, en relación con el 1500 de dicho testo Legal y el 50 del Código de Comercio, el lugar de cumplimiento de las obligaciones es aquel en el que se haya hecho entrega de la mercancía (TS 22-2-80; 19-1-81; 2-11-84; 15-4-85; 19-10-96; 5-9-97; 17-5-99)

Para la solución de cualquier cuestión litigiosa que pueda derivarse del presente contrato de compraventa las partes, con renuncia al fuero aplicable, se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de "especificar ciudad de los Tribunales".

"Número"Intervención de Notario

Este contrato se ha formalizado, según se expresa anteriormente, con intervención del notario a todos los efectos, incluso a los previstos en el art.93 del Código de Comercio, en los artículos 517 y 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás legislación concordante.

el vendedor  y el comprador dan su conformidad a los términos y condiciones previstos en el presente contrato y en prueba de ello lo firman por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, reconociendo cada una de ellas haber recibido copia del mismo, y yo, el notario interviniente, doy fe de la identidad y capacidad de las partes y de la legitimación de sus firmantes, así como de todo lo convenido en la presente póliza que firmo, rubrico y sello en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| EL COMPRADOR  | EL VENDEDOR  | Con mi intervención |

Anexo 1

Relación de los bienes objeto del presente contrato

"Descripción del/los bien/es"

v