

«LA BUENA FE ¡SE FIRMA!»



Lic. Elizabeth González Flores

Todos los días y de forma constante celebramos diferentes acuerdos, los cuales pueden cumplirse en un mismo acto o su cumplimiento puede prolongarse en el tiempo, dependiendo de sus características pueden celebrarse de forma verbal o dejar constancia de su celebración por escrito. Sin embargo, es común que en actos trascendentales y que afectan significativamente la economía de una persona, se celebren sin que quede constancia alguna. En la mayoría de las ocasiones estos acuerdos tienen por objeto la compraventa de inmuebles o préstamos, siendo una constante que estos se celebren de forma verbal por realizarse con amigos o familiares de “confianza”.

Al tratarse de personas con las que se tiene una relación de amistad o un lazo familiar, se genera la idea de seguridad y certeza en el cumplimiento de las obligaciones pactadas verbalmente; sin embargo, cuando llega el momento de que se cumpla con la obligación, ya sea de pago o de la entrega del bien... ¡oh, sorpresa! la persona obligada desconoce el contrato, no es posible localizarla, el bien no le pertenece o simplemente se niega a cumplir.

Demstrar este tipo de acuerdos verbales es muy complicado, porque pueden existir detalles como: realizarlo sin testigos, que el préstamo se haya hecho en efectivo, que no exista ningún tipo de soporte o actos que impliquen el reconocimiento del acuerdo celebrado y tampoco alguna prueba fehaciente que advierta su celebración. También cuando se cuestionan a los afectados aspectos como: ¿quién?, ¿cuándo?, ¿dónde?, ¿cómo?, ¿por qué?, no suelen contestar con facilidad estas interrogantes, ya que en su momento no le dieron importancia.

De lo anterior, podemos advertir, que se debe realizar un análisis de cada caso en concreto para tener conocimiento de los elementos con los que se cuentan y con los cuales se presume la existencia de los acuerdos verbales; no obstante, lo que recomendamos es otorgar la formalidad requerida a cada acuerdo que realizamos, dejando constancia para poder demostrarlo en caso de que alguna de las partes no cumpla.

El incumplimiento de los acuerdos provoca afectación en el patrimonio de alguna de las partes, conllevando el rompimiento de amistades y lazos familiares, aunado a que da pie a que se susciten eventos violentos entre los interesados. Esto puede evitarse celebrando el contrato correspondiente, pues si ambas partes están de acuerdo, no existe razón para no dejar constancia de su celebración... a menos que desde un inicio su intención sea incumplir. Como diría una abogada que conozco «LA BUENA FE, SE FIRMA».

Antes de celebrar un contrato, se recomienda analizar: a) el acto a celebrar, b) con quién lo vamos a celebrar, c) la capacidad económica de las partes, d) la veracidad de los domicilios, e) la identidad de las partes, f) la propiedad del bien, y g) las condiciones a establecerse.

El contenido de los contratos será acorde a sus características y al caso concreto, por lo que es importante contar con una asesoría. Por lo anterior, se recomienda que los contratos se celebren por escrito y que tengan como elementos mínimos: el objeto del contrato, quienes son las personas que van a participar y con qué calidad (nombres completos, evitar poner apodos), cuál será la retribución, las obligaciones de las partes (cómo, dónde y cuándo se deben cumplir), consecuencias del incumplimiento y la fecha de celebración.

Al momento de celebrar un contrato es importante que no pasemos por alto que el mismo debe encontrarse debidamente documentado para evitar sorpresas, independientemente de la persona con quien se lleve a cabo, recordemos que no es lo mismo una compraventa de un cuaderno que la compraventa de un departamento. En el primer caso un acuerdo verbal basta, en el segundo es necesario que conste en escritura pública la compraventa del inmueble, lo que nos brinda seguridad y certeza.