

# E

## EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

### **Jur.**

El comprador de un inmueble, al convenir el precio, aceptó que se incluyera en este una deuda que los vendedores tenían con la Dirección de Bienes Nacionales, que les impedía obtener el certificado de título. El comprador entró en posesión sin completar el pago del precio. En la acción de los vendedores en pago del precio y daños y perjuicios, la falta de entrega del certificado de título no constituye un incumplimiento que justifique la falta de pago del comprador. No. 21, Pr., Ene. 2012, B.J. 1214.

La excepción “non adimpleti contractus” en principio sólo se puede invocar sobre el incumplimiento de las obligaciones principales de los contratos, pero también se puede invocar por el incumplimiento parcial de las obligaciones o el incumplimiento de las obligaciones accesorias, cuando dicho incumplimiento haya causado un grave daño a una parte, que sea proporcional a que pueda incumplir con su obligación principal. Tal sería el caso si el arrendatario justifica su falta de pago de los alquileres ante el incumplimiento del propietario de cumplir obligaciones accesorias referentes al mal funcionamiento de la unidad de aire acondicionado, filtraciones por vicios de construcción y venta en mercadillos dentro del complejo hotelero de mercancías que hacían competencia con las suyas. No. 17, Pr., Oct. 2012, B.J. 1223

El comprador que opone la excepción de contrato no cumplido a la demanda del vendedor, y después paga el precio, renuncia a dicha excepción y persigue la transferencia del inmueble. No. 20, Ter., Oct. 2012, B.J. 1223