UnADM
Universidad Abierta y a Distancia de México

Derecho

Módulo 4

Actos y sociedades mercantiles

Unidad 1

Contratos civiles



Sesión 1

Contratos en particular. Primera parte

Texto de apoyo

División de Ciencias Sociales y Administrativas

Índice

Presentación ... 3
Convenios y contratos ... 4
Elementos de existencia de los contratos ... 5
Consentimiento ... 5
El objeto ... 6
Objeto de la obligación ... 6
Solemnidad ... 6
Elementos de validez de los contratos ... 7
Capacidad ... 8
Ausencia de vicios de consentimiento ... 9
El error ... 9
Licitud (objeto, motivo o fin lícito) ... 13
Forma ... 15
Clasificación de los contratos ... 16
Modalidades de los contratos ... 18
La contrata ... 19
Contratos en particular ... 20
Contratos preparatorios ... 21
Contrato de promesa ... 21
Diferencias de la promesa con otras figuras ... 24
Casos especiales que generan error de contrato ... 25
Contratos traslativos de dominio ... 25
El contrato de compraventa ... 26
Modalidades de la compraventa ... 27
Prohibiciones y limitaciones constitucionales ... 31
Prohibiciones y limitaciones en el Código Civil para la Ciudad de México ... 33
Contrato de permuta ... 35
Permuta de cosa ajena ... 36
Contrato de donación ... 37
Clases de donación ... 38
Revocación y reducción de la donación ... 40
Donación inoficiosa ... 42
Contrato de mutuo ... 43
Especies de mutuo ... 44
Contratos traslativos de derecho de uso, goce y disfrute ... 45
Contrato de arrendamiento ... 45
Especies de arrendamiento ... 46
El precio en el arrendamiento ... 46
Tácita reconducción ... 47
El subarriendo ... 48

Contrato de comodato 49
Formas de terminación 50
Diferencias con el mutuo 50
Cierre 51
Fuentes de consulta 52
Jurisprudencia 52
Legislación 53

Presentación



Contratos
Fuente: http://bit.ly/2i07MNj

En la presente sesión, repasarás la teoría general de los convenios y contratos, profundizando en sus elementos y en las obligaciones de las partes, las cuales son señaladas en las normatividades civiles; también, analizarás y elaborarás *contratas*.

El estudio de esta sesión, se lleva a cabo considerando la relevancia que tienen los contratos civiles en particular en las relaciones de intercambio dentro de la sociedad. Dada su extensión, en esta primera parte de la unidad se verán los del tipo preparatorios, traslativos de dominio y los traslativos de derecho de uso, goce y disfrute.

Convenios y contratos

Los convenios, *lato sensu*, consisten en el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, lo cual se encuentra señalado en el artículo 1792 del Código Civil Federal. Por otra parte, sus especies son las siguientes:

- Convenio: *stricto sensu,* es un acuerdo de dos o más personas que modifican o extinguen las obligaciones y derechos.
- Contrato: Acuerdo de dos o más personas que producen o transfieren las obligaciones y derechos.

Conforme a lo anterior, *contrato* –materia de la presente sesión– es una especie de convenio, al considerarlo así el Código Civil Federal (CCF), en sus artículos 1792 y 1793. Sin embargo, la distinción entre contrato y convenio, en opinión de algunos tratadistas, no tiene sino un interés terminológico, pues las mismas reglas generales se aplican tanto a los unos como a los otros. De tal manera que el *contrato*, lo mismo que el *convenio*, es un acto jurídico bilateral (con excepción del contrato unilateral, como lo es la donación simple), es una manifestación exterior de voluntad, tendiente a generar derechos y obligaciones sancionados por la ley.

De acuerdo con la teoría del contrato, éste es un acto jurídico el cual es fuente de obligaciones y se realiza diariamente, aún sin que los contratantes se percaten de ello. Tiene su origen en el principio de autonomía de la voluntad que permite a las partes celebrar las convenciones que deseen, incluso cuando no estén reguladas en la ley, siempre que sean lícitas de acuerdo a lo señalado en los artículos 1858 y 1859 del CCF.



Por otra parte es de señalarse que el perfeccionamiento de los contratos se encuentra regulado en los artículos 1796, 1796 bis y 1796 ter del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF). Los convenios y contratos, y en general los actos jurídicos, están integrados por elementos de existencia y de validez, conforme a lo que se indica en los artículos 1794 y 1795 del CCF y el CCCDF, los cuales se sugiere consultar.

Elementos de existencia de los contratos

Los elementos de existencia de los contratos y convenios, como su nombre lo sugiere, son imprescindibles, por lo que, al carecer de alguno de ellos, no producen ningún efecto jurídico. El artículo 1794 del Código Civil Federal determina que para la existencia del contrato se requieren esencialmente dos elementos: el consentimiento y el objeto.

Consentimiento

El *consentimiento* es el acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico consistente en la creación o transmisión de derechos reales o personales (y sus correlativas obligaciones).

Este elemento parte del *principio de la autonomía de la voluntad*, mediante el cual se le da reconocimiento a la libertad que la persona tiene para decidir sobre la creación de derechos y obligaciones y tiene como límites ajustarse a las normas jurídicas de orden o interés público, pues la voluntad de los particulares no puede transgredir la observancia de las leyes con tal carácter. Este principio de derecho privado se sintetiza de la siguiente manera: “Todo lo que no está prohibido está permitido”.

La voluntad expresión puede darse de dos maneras:

1. Expreso: El consentimiento expresado de manera evidente, por signos inequívocos, por constar en documento, es decir, por escrito o de palabra.
2. Tácito: Cuando existe algún principio de ejecución que haga suponer ese consentimiento, por ejemplo, en el contrato de mandato, cuando el mandatario ejecuta los actos jurídicos que le encarga su mandante (Dentón, 2000:638).

El objeto

Se entiende por *objeto* el obligarse a la realización de determinada conducta, en relación con bienes corpóreos o incorpóreos como conductas de dar (entrega de cosas) de hacer (prestación de un servicio) o de no hacer (tolerar o abstenerse de hacer).

Objeto de la obligación

Éste puede ser una conducta a observar por el obligado de dar, hacer o no hacer, o bien, tratarse de una cosa material a dar. El objeto se presenta de tres formas:

1. Objeto directo del contrato: Cuando se crean o se trasmiten derechos y obligaciones (artículo 1793, CCF). Es el compromiso por sí mismo. De modo que, si el bien con el que se relacione se pierde, subsiste la obligación y tendrá que cumplirse.
2. Objeto indirecto del contrato: Es la cosa que el obligado debe dar, el hecho que debe hacer o no hacer (artículo 1824, CCF); puede darse de dos formas (cuadro 2).
3. Cosa física material que la persona deba entregar.

Cuadro 2. Manifestación del objeto indirecto del contrato

Conducta de dar (artículo 2011, CCF)	Traslación del dominio de cosa cierta (tal como en el caso de la compraventa, conforme al artículo 2249 del CCF).
	Enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta (como en el caso del arrendamiento).
	Restitución de cosa ajena (como en el caso del depósito).
	Pago de cosa debida (como en el caso del mutuo).
Prestación de un hecho o de una abstracción (artículo 1827, CCF)	Posibilidad de acuerdo con las leyes de la naturaleza o de las leyes jurídicas. Su imposibilidad se encuentra regulada por los artículos 1828 y 1829 del CCF.
	Licitud como elemento de validez.

Solemnidad

Algunos doctrinarios consideran a la solemnidad como un elemento más de existencia. Si bien no se encuentra prescrita en la legislación, es un elemento de existencia dado que de acuerdo al caso,su omisión produce la inexistencia del acto jurídico, aunque no la nulidad.

Con lo anterior en mente, la solemnidad se refiere al conjunto de formas de carácter, externas al acto jurídico (pues son de naturaleza sensible), en los cuales se plasma la voluntad de los que contratan, que en ocasiones la ley suele exigir para la existencia del mismo (como en el caso del matrimonio) y que ante su falta, sea por ministerio de la ley o la voluntad de los que pretendan contratar, no produce los efectos deseados y sus voluntades no alcanzan el rango de acto jurídico, por lo que el acto es inexistente (artículo 2228, CCF).

Para comprender a fondo el elemento de la solemnidad, consulta la siguiente tesis:

- Tesis: Contratos, formalidades de los, *Semanario Judicial de la Federación.* Quinta época, t. XXXVII, p. 668. Disponible en: http://bit.ly/2zFRY73

Elementos de validez de los contratos

Son aquellos elementos por los que el contrato produce efectos jurídicos. Si un contrato no cumple con alguno de estos elementos, la parte afectada puede demandar la nulidad ante el juez, o bien, que se convalide en el caso de la formalidad ante fedatario público y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, el artículo 1795 del CCF indica que un contrato puede ser invalidado por cuatro causas:

I. incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
II. vicios del consentimiento.
III. Porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito.
IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Tomando lo anterior como referencia, los elementos de validez son, por correspondencia: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, licitud y forma.

Capacidad

Es la aptitud jurídica para ser sujeto de deberes y derechos, y hacerlos valer. Existen diferentes especies de capacidad, entre las que se encuentran las siguientes:

- Goce: Aptitud jurídica para ser sujeto de deberes y derechos. Esta forma de presentarse la capacidad incluye, por ficción jurídica, a seres que si bien aún no nacen, ya se encuentran concebidos.
- Ejercicio: Aptitud jurídica de ejercitar o hacer valer los derechos que se tengan y asumir para sí deberes jurídicos.

Por regla contractual, conforme al artículo 1798 del CCF “son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”, mientras que el artículo 1799 indica que “la incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común”.

Por otro lado, la incapacidad, así como en el caso de la capacidad, puede ser:

- De goce: Además de considerarse el supuesto de las personas físicas que tiene sentencia judicial civil o penal (que implica también la incapacidad de ejercicio), se considera la incapacidad de goce en los siguientes sujetos señalados por la Carta Magna:

  - Extranjeros (artículo 27, fracción I)
  - Corporaciones religiosas (artículo 27, fracción II).
  - Instituciones de beneficencia (artículo 27, fracción III).
  - Sociedades comerciales por acciones (artículo 27, fracción IV).
  - Ministros de culto (artículo 130, inciso “e”, párrafo cuarto).

- De ejercicio: Puede ser *general* (artículos 450, 1306, 1307 y 641, CCF) o puede ser *especial* (como en el caso de los cónyuges, conforme al artículo 179, CCF).



Asimismo, deberán considerarse las sanciones indicadas por celebrar actos con incapaces, las cuales implican nulidad (artículo 1795, fracción I, 2230 y 22333, CCF), estableciendo la posibilidad de confirmar el acto, así como lo señalado en el artículo 1799 y 2230 sobre las personas que pueden invocar la nulidad.

Ausencia de vicios de consentimiento

El concepto de *vicio*, para efectos jurídicos, hace referencia a la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución, los cuales se manifiestan de manera diferente respecto a la materia tratada. Éstos se consideran en el artículo 1812 del CCF.

El error

Dentro de los vicios de consentimiento se encuentra el *error*: una creencia sobre algo del mundo exterior o interior de un ser humano que se encuentra en discrepancia con la realidad, o bien, se trata de una falsa o incompleta consideración de la realidad. Los errores pueden ser de dos tipos: fortuitos (llamados también causales) y provocados.

Fortuito o causal

Nadie introduce a la falsa creencia de la realidad. Este tipo de error puede darse de dos maneras: fortuito y mantenido por mala intención.

El *error fortuito en su forma común* puede darse de cuatro maneras.

a) Error rectificable: No tiene efectos en la vida del contrato y no genera nulidad.

- Aritmético: Da lugar a rectificación, no generando nulidad (artículo 1814, CCF).
- Material: Se rige en materia registral (como el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal). Es rectificable y no surte efecto frente a terceros.
- De concepto: Rige en materia registral, dando lugar a rectificación (artículos 3025 y 3026, CCF).

b) De hecho: Éstos se presentan de las siguientes formas:

Obstáculo: Impide la existencia del contrato por faltar un elemento de existencia.	• *In negotio:* Cada una de las partes pretende celebrar un contrato diverso al que piensa la otra. • *In rem:* Las partes caen en error respecto de la identidad del objeto material de la presentación del contrato.	
Nulidad (artículo 1813, CCF): No impide la formación del consentimiento y permite la anulación del contrato.	Sobre la sustancia: Es la cualidad de la cosa cuya existencia ha sido considerada por las partes como requisito del contrato.	
	Sobre la persona: A través de contratos *intuitos personae* que pueden ser:	• En razón a sentimientos o afectos hacia uno de los contratantes. • En razón a las cualidades de una persona.
Indiferente: El que produce en la voluntad del sujeto un equívoco sobre circunstancias incidentales o secundarias del objeto o cualquier otro elemento del contrato. Carece de trascendencia en la vida del mismo acto, pues éste se habría celebrado aun cuando no se hubiese incurrido en el error.		

c) De transmisión: Es el equívoco en que se incurre al hacer saber algo al destinatario de una policitación (regulado hasta el Código de 1928):

- Imputable al proponente: El oferente realiza la policitación en forma vaga, o bien, incurre en el equívoco al escribir la propuesta.
- No imputable al proponente: Al transmitir la policitación se envía ésta por un conducto no contralado por el oferente y el encargado de transmitirla incurre en el error.

d) De derecho: Se presenta cuando una persona tiene una falsa creencia sobre la aplicabilidad de una norma legal o sobre su interpretación respecto de una regla jurídica aplicable al contrato (artículo 1813, CCF).

En cuanto al *error fortuito mantenido por mala intención*, éste puede presentarse de las siguientes formas:

- Mala fe: Disimulación del error fortuito o en las maquinaciones tendientes a mantener en ese error (artículo 1815, CCF).
- Mala intención: Se determina la voluntad de una parte o de las dos a partir de la disimulación del error fortuito en que se encuentra la parte contraria al celebrar el contrato, o bien, las maquinaciones que realiza tendientes a mantener en ese error fortuito a su contraparte. De este modo la mala intención se subdivide en pasiva y activa.

  - Mala intención pasiva: Disimulación del error en que de manera fortuita se encuentra la contraparte.
  - Mala intención activa: Conociendo el error fortuito de la contraparte se realizan maquinaciones para mantenerla en el error.
  - Mala intención principal: Disimulación del error fortuito o las maquinaciones tendientes a mantener en él, determinando a una persona a celebrar un contrato que de otra manera no se hubiese celebrado.
  - Mala intención incidente: Disimulo o maquinaciones utilizadas para mantener en el error fortuito a una persona que se encuentra decidida a contratar para que, en vista del disimulo o las maquinaciones desarrolladas, otorgue su voluntad en situación desventajosa respecto a aquella que hubiere aceptado sin mediar el error fortuito mantenido por la mala intención.



Las personas identificadas en producir mala intención conforme al artículo 1813 del CCF son las siguientes:

- Una de las parte, ya sea unitaria o plural.
- Ambas partes, ya sea unitaria o múltiple

- Un tercero conociendo o ignorando quién se beneficia de la mala intención.

Por su parte, la convalidación del contrato se contempla en el artículo 1813 del código en comento.

Provocado

En este tipo, realizan maquinaciones para hacer caer en el error. Consiste en la sugestión o artificio empleado para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes, considerando las siguientes especies:

- Dolo bueno: Consideraciones o artificios más o menos hábiles de que se vale una persona para llevar a otra a la celebración del contrato, pero que son fácilmente apreciables y, por lo mismo, no vician la voluntad para efectos legales del que contrata (artículo 1821, CCF).
- Dolo malo: Que a su vez se subdividen en los siguientes:

  - Penal: Producción de un resultado antijurídico con conocimiento de las circunstancias para la configuración del tipo.
  - Civil: Conjunto de maquinaciones empleadas para inducir al error y que determinan a la persona víctima de él a dar su voluntad o darla en situación desventajosa en la celebración de un acto jurídico. En ésta pueden darse un dolo malo principal o un dolo malo incidental
- Dolo coetáneo: Se presenta en el momento en que el acto jurídico nace y por lo que el vicio se encuentra desde su origen.
- Dolo posterior: Es cuando el acto nace sin vicios, pero una de las partes realiza una serie de maquinaciones tendientes a evitar el cumplimiento de su obligación, haciendo imposible el cumplimiento de la misma.



Las personas que pueden provocar el dolo son las siguientes:

- De una parte unitaria o plural.
- De ambas partes contratantes.

- Un tercero conociendo o ignorando quién se beneficia de la mala intención.

Asimismo, la irrenunciabilidad del derecho a pedir nulidad por dolo se encuentra señalada en el artículo 1822 del CCF y su convalidación en el 1823 del mismo código.

Licitud (objeto, motivo o fin lícito)

Hace referencia a conductas de hacer o abstener conforme al artículo 1830 del CCF. Cabe señalar que un hecho o abstención imposible no puede permitir la formación del contrato, por ejemplo, pretender sacar a la tierra de su órbita. En cambio, un hecho o abstención ilícita sí pueden (a pesar de su ilicitud) participar como elemento esencial del contrato, por ejemplo, como dejar de amamantar a un hijo.



Cabe recordar que la diferencia entre *ilicitud* e *imposibilidad* consiste en que la primera es contraria a una norma de derecho y tiene consecuencias jurídicas. En tanto que la imposibilidad del acto radica en el impedimento normativo por darle existencia ante la inobservancia de ciertos supuestos necesarios, como por ejemplo un contrato que obligara a una persona a no hacer testamento.

Por otra parte, el motivo o fin lícito es la razón contingente, subjetiva y, por lo mismo, variable de acuerdo al individuo que induce a la celebración del acto jurídico.



Dar una pistola para los siguientes propósitos:

- Matar a una persona (fin ilícito).
- Exhibirla temporalmente en un museo (fin lícito).

Con base en lo anterior, se alude a la máxima jurídica *nemo auditur propriam turpitudiniem allegans*: “Nadie puede alegar y ser oído cuando invoca un acto deshonroso cometido”. Como ejemplo de ello, se presenta el artículo 1895 del CCF que a la letra dice:

> Lo que se hubiere entregado para la realización de un fin que sea ilícito o contrario a las buenas costumbres no quedará en poder del que lo recibió. El cincuenta por ciento se destinará a la Beneficencia Pública y el otro cincuenta por ciento tiene derecho de recuperarlo el que lo entregó.

Asimismo, cabe hacer mención sobre los tipos de ley que existen relacionados con el objeto lícito o ilícito de un contrato:

- Ley supletoria o permisiva: Es creada por el Estado para regir las conductas humanas cuando los sujetos que producen esas conductas no han previsto todas las consecuencias de su proceder, por lo que ley suple el silencio.
- Ley prohibitiva: Restringe la libertad de las personas en sus actos de voluntad de forma general y absoluta cuando esas manifestaciones son dañosas al orden o a la convivencia social. El pacto en contra de la norma prohibitiva genera conducta ilícita, variando el grado de sanción.

    - Si la ley prohibitiva es de protección de interés general (de orden público), se aplica la mayor sanción, que consiste en la nulidad (artículo 8, CCF).
    - Si la ley prohibitiva protege determinados intereses particulares relativos a cierto tipo de personas, se aplica una leve sanción, que consiste en la nulidad relativa; ante ésta, el acto se destruye a petición de la parte afectada. Un ejemplo de ello se tiene en el caso de los contratos celebrados por menores de edad.
    - Si la ley prohibitiva busca proteger el orden social, pero su violación se crean consecuencias de derecho que ameritan una tutela especial, en tanto es más grave imponer la nulidad del acto que tolerarlo, se aplica la sanción más grave de índole penal o administrativa, dejando intocadas las consecuencias civiles del acto. Como por ejemplo, las consecuencias de derecho prescritas en los siguientes artículos del CCF:

> Artículo 158.- La mujer no puede contraer nuevo matrimonio sino hasta pasados trescientos días después de la disolución del anterior, a menos que dentro de ese plazo diere a luz un hijo. En los casos de nulidad o de divorcio, puede contarse este tiempo desde que se interrumpió la cohabitación.
>
> Artículo 264.- Es ilícito, pero no nulo, el matrimonio:
> […]

> II. Cuando no se ha otorgado la previa dispensa que requiere el artículo 159, y cuando se celebre sin que hayan transcurrido los términos fijados en los artículos 158 y 289.

- Ley prescriptiva, imperativa u ordenadora: La ley ordena imperativamente la observancia de conductas determinadas, preceptúa u ordena lo que se debe hacer en atención al orden social y, si los particulares celebran un contrato que tenga por objeto una conducta contraria o que tienda a alterar situaciones tuteladas por esas leyes, estarán realizando una convención con objeto ilícito.

> Artículo 2301.- Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna (CCF).

Forma

En sentido amplio, la *forma* es el conjunto de elementos de carácter exterior (sensibles) en los que se plasma todo acto de voluntad o hechos de la vida social, en los que provienen los derechos subjetivos. Estos elementos revisten a las conductas tendiendo a la creación, transmisión, conservación, modificación o extinción de los derechos y obligaciones y cuya validez total o parcial depende, en cierta medida, de la observación de esos elementos sensibles, según lo exija la organización jurídica vigente.

En términos jurídicos, la *forma* se encuentra señalada en el artículo 1795, fracción IV, del CCF, que a la letra dice que el contrato puede ser invalidado “porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”. Las formas en que se externa la voluntad son las siguientes:

- Expresa: La voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.
- Tácita: La voluntad resulta de hechos o de actos que le presupongan o autoricen a presuponerla.
- Por el silencio: Surte efectos de forma cuando la ley confiere a la abstención total la manifestación de la voluntad para la integración del consentimiento.
- Por la ignorancia: Se le confunde en la ley de manera indebida con el silencio y surte efecto de integrar el consentimiento.

Además de la clasificación presentada sobre la forma, deben tomarse en cuenta las categorías de consensualismo y formalismo, las cuales presentan posturas opuestas: la celeridad jurídica y la seguridad jurídica.

Consensualismo	Formalismo
• Esta tesis señala que basta sólo consentimiento para que el contrato se perfeccione y surta efectos jurídicos plenos.	• Esta tesis sostiene que la voluntad de las partes quede registrada en un documento conforme a la ley. Sin ella, no podrá existir la obligación, ni ejecutarse acto alguno.

Por último, sobre las sanciones a un contrato por falta de forma, es importante recordar que el contrato existe (salvo forma solmene) y tiene valor mientras una de las partes interesadas no impugne su validez con base en la omisión de ese requisito ante autoridad judicial (artículos 2226 al 2229, CCF). Asimismo, los actos relativos nulos dejan de serlo si se convalidan o caducan las acciones para pedir la nulidad (artículo 2235, CCF).

> Artículo 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal (CCF).

Clasificación de los contratos

De acuerdo a lo señalado en el módulo anterior, es posible determinar la clasificación de los contratos en función de los actos que forman el objeto del contrato (civil, mercantil, laboral y administrativo). En cuanto a los civiles –sin menoscabo de lo expuesto en el módulo anterior– se ofrece a continuación la siguiente clasificación como complemento:

- *Indifferens personae / Intuitus personae*: Los primeros se celebran en atención a una conducta que desean realizar las partes, sin importar con quién la realicen, como el contrato de compra-venta. Los segundos se celebran en atención a las buenas o malas cualidades de una persona, como el caso de la prestación de servicios profesionales.

- Tracto doble (prestaciones diferidas) / Tracto sucesivo: Los primeros nacen y se perfeccionan en un momento, y se ejecutan y extinguen en otro posterior, tal como el contrato mutuo o el comodato. Los segundos nacen y se perfeccionan con las prestaciones continuas o periódicas de las partes.



Por otra parte, existen los contratos instantáneos o de tracto instantáneo que nacen, se perfeccionan y ejecutan en un solo momento, como lo es el caso de la compra-venta.

- Accesorio / principal: Los primeros existen para garantizar el cumplimiento de una deuda en un derecho de crédito convencional o indemnizatorio. Por ello, su razón de ser y existir va en función y medida de la vida de la obligación. A los segundos, por otra parte, para su validez y cumplimiento les basta con su propia existencia y no requiere de un acto adlátere que lo refuerce, pero de existir ese acto adlátere, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal.
- Formales: En atención a la forma se subclasifican del siguiente modo:

  - Consensual: Son aquéllos que se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, en los términos de lo preceptuado por el artículo 2248 del CC.
  - Formal: Adicional a la voluntad de las partes es necesario que se reúnan las formalidades exigidas por la ley, sin las cuales carecería de validez, pues en su caso aunque exista el acto podría ser anulado (artículo 2320 del CC).
  - Solemne: La voluntad de las partes debe externarse, pues es elemento de existencia del acto, en la forma solemne, precisa y exacta prevista por la ley, de tal manera que el acto, de no cumplirse la solemnidad no es declarado nulo, sino que el contrato no llega a existir.



La regulación de la forma en el contrato se encuentra en los artículos 1796, 1832, 1833 y 1834 del CCF.

- Nominado / innominado: El contrato es nominado por estar regulado en la ley y no por el título que se le asigne (apariencia gramatical) y que debe analizarse las prestaciones (clausulado) para determinar si el contrato es nominado. Por otra parte, es innominado aquél que teniendo o no una denominación especial, carece de una reglamentación particular y específica.



Ejemplo de éste último es el de servicio de telefonía, el cual a pesar del título o nombre que se le asigna, no tiene una reglamentación específica.

- Típico / atípico: Coincide con el nombre que se le asigna, como por ejemplo un contrato de arrendamiento de bien inmueble, el cual coincide específicamente con lo establecido en la norma que lo regula. Mientras que el atípico, teniendo o no una denominación especial, no está regulado en los códigos o leyes, como por ejemplo, un curso de danza árabe.



Recuerda que revisaste las clasificaciones de los contratos en la sesión 7 del módulo 3, por lo que puedes volver a consultar tal información. Asimismo, se ofrece a continuación la siguiente fuente para que ahondes en este tema:

- Esperón, G. (2008). *Manual de contratos civiles y mercantiles* (pp. 27-30). México: Trillas.

Modalidades de los contratos

Es menester señalar que las modalidades de los contratos son, en realidad, modalidades de la obligación en general, recordando que los convenios y sus especies son especies de obligaciones.

Asimismo, estas modalidades son circunstancias o acontecimientos externos al contrato que por voluntad de las partes son determinantes para la producción o cesación de las consecuencias jurídicas que las partes han propuesto al celebrar el acto. Conforme a lo anterior, los tipos de contrato son los siguientes:

- Contratos puros o simples: Las obligaciones no están sujetas a modalidad alguna.

- Contratos con modalidad: Las obligaciones se encuentran sujetas a modalidad.

La modalidad de las obligaciones se constituye por las estipulaciones que introducen las partes al celebrar el acto en las que se establece que sus afectos quedan sujetos a la realización de un hecho futuro o una fecha determinada, sea para que el contrato empiece o cese de producirlos.

- **Modalidades típicas**: Conforme al artículo 1938 del CCF: “La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto”. Su condición puede ser suspensiva cuando su cumplimiento depende de la existencia de la obligación (artículo 1939, CCF), o bien, pueden ser resolutoria cuando cumplida, resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían hasta antes del establecimiento de la obligación. Por otra parte, es propio de las modalidades típicas el establecimiento de un día cierto como plazo (artículo 1953 y 1954, CCF).
- **Modalidades atípicas**: Se impone por una de las partes una obligación anexa o accesoria, cuyo cumplimiento constituye un requisito para que la voluntad contractual pueda válidamente ser ejecutada. Ésta no es una modalidad en sentido propio, sino una obligación accesoria. La inejecución del modo solo da lugar a la revocación a efecto de desaparecer el acto jurídico.

La contrata

Es menester recordar que tanto el convenio en sentido amplio, así como el convenio en sentido estricto y los contratos, es un acuerdo de voluntades, de tal manera que debe distinguirse el contrato de la contrata.
Ésta última es el documento en el que se plasman los acuerdos celebrados expresados en cláusulas, de tal manera que es posible la existencia de un contrato sin contrata, pero no una contrata sin el respectivo acuerdo de voluntades que la originan.

La estructura de la contrata es la siguiente:

- Proemio: Encabezado que indica en nombre de las partes, la denominación que se da a cada una de ellas en razón del tipo de contrato, en su caso, nombre y cargo de los representantes legales de cada parte (artículo 1798, CCF).
- Declaraciones, acreditación y antecedentes: Considera la acreditación de la personalidad jurídica y objeto social, motivo o fin que se persigue, nombres e identificación de los representantes

legales, manifestación del domicilio, antecedentes relevantes del objeto o de las partes (artículo 1800, CCF).

- Cláusulas: Proposiciones coordinadas y complementarias entre sí. Establecen derechos y obligaciones para las partes (artículos 1832, 1839 y 1854). Las cláusulas se dividen en:

  - Objeto.
  - Precio.
  - Forma de pago.
  - Vigencias.
  - Garantías.
  - Rescisión.
  - Cláusulas esenciales: Irrenunciables, de orden público e interés social, omisiones no subsanables por prescripción o confirmación (artículo 226, CCF) que generan nulidad absoluta (artículo 8, CCF).
  - Penalidades: Cláusula penal o daños y perjuicios (artículo 1840 y 1843, CCF).
  - Jurisdicción y competencia: Renuncia a cualquier fuero que por domicilio puede corresponder.



La función del clausulado es el de una guía que responda preguntas tales como: ¿Cuándo? ¿A dónde? ¿Cómo? ¿Quién? ¿En qué orden? ¿Cuánto? ¿Por qué causas? ¿Beneficiarios? ¿Qué? ¿A quién? ¿Plazo? ¿Término? ¿Prelación? ¿Prohibiciones?

- Firmantes o suscripción: Formaliza el contrato señalando lugar y fecha de celebración, nombre y firma de las partes, testigos y sus domicilios en su caso (artículo 1834, CCF).

Contratos en particular

Los contratos en particular son los acuerdos de voluntades que se encuentran reglamentados en el Código Civil Federal, así como en el correspondiente a la Ciudad de México y los que son propios de cada entidad federativa.

Para el caso de la Ciudad de México, el código prescribe:

> Artículo 1858. Los contratos que no están especialmente reglamentados en esté código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento.

La aplicación de las normas que regulan los contratos también son válidas para los actos jurídicos de naturaleza análoga, tal y como se prescribe en el siguiente artículo del ordenamiento citado.

> Artículo 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.



En los siguientes apartados se presenta las características de algunos de estos contratos. Con el propósito de realizar un repaso sobre este tema, se tendrá como base el Código Civil Federal y el Código Civil para la Ciudad de México, por lo que además de consultar ambos códigos con la lectura de este texto de apoyo, será indispensable que realices la correlación de los artículos citados con el Código Civil de tu entidad.

Contratos preparatorios

Los contratos preparatorios son aquellos acuerdos de voluntades por los que puede asumirse la obligación de celebrar un contrato futuro, ya sea de forma unilateral o bilateral, tal y como lo prescriben los artículos 2243 y 2244 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF). A esta categoría pertenece el contrato de promesa.

Contrato de promesa

La regulación del contrato de promesa en el código citado es breve, tal como se señala:

> Artículo 2243. Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.
> Artículo 2244. La promesa de contratar, o sea, el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.

Artículo 2245. La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.
Artículo 2246. Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.
Artículo 2247. Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable, el que la hizo, de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.



Conforme al último artículo citado, para exigir el otorgamiento del contrato definitivo debe probar la existencia del contrato de promesa, conforme a lo que se señala en la siguiente tesis aislada:

- Tesis: Promesa de compraventa, el contrato de compraventa es esencialmente distinto de la. *Semanario Judicial de la Federación.* Séptima época. Volumen 47, cuarta parte. Disponible en: http://bit.ly/2mWGadR

De los artículos anteriores, se desprende el siguiente estudio doctrinal:

- Denominación: El contrato de promesa presenta diversa denominación, a saber: contrato preliminar, antecontrato, contrato preparatorio, pacto de *contrahendo*, contrato opción y contrato prometido.
- Finalidad: Consiste en asegurar la celebración de un contrato definitivo (que puede ser de venta, compra o compraventa), ya sea por la existencia de obstáculos subsanables o por no desear la celebración en ese momento preciso.
- Clases de contrato de promesa:

  - Principal: La existencia del contrato de promesa no depende de la existencia de otro.
  - Preparatorio: Por su función, la promesa da lugar a obligaciones de hacer consistentes en la celebración de un contrato futuro y definitivo.
  - Unilateral: Una sola parte se obliga a celebrar el contrato futuro y la otra sólo se beneficia de la promesa.
  - Bilateral: Ambas partes se obligan a celebrar el contrato futuro.

- Formal: Para la validez del contrato se requiere que sea por escrito.
- Contrato de garantía: Asegura la celebración de un contrato futuro determinado.
- Gratuito: La celebración del contrato no establece contraprestación alguna. Sin embargo, si se establece una prestación de carácter económico, recibe el nombre de *arras* (siempre y cuando no forme parte del precio de la cosa objeto material del contrato definitivo).

Es importante distinguir al contrato de promesa, que siempre es bilateral, de las declaraciones unilaterales de la voluntad, tal y como se ilustra en el siguiente criterio jurisprudencia.

- Tesis: I.6o.C.366 C. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Novena época, t. XXII, octubre de 2005, p. 2318. Disponible en: https://bit.ly/3FAxcaG

Respecto a las arras, éstas autorizan a los contratantes a rescindir el contrato de compraventa, pero no son exclusivas del contrato de promesa, tal como se ilustra en la siguiente tesis aislada:

- Tesis: Arras. *Semanario Judicial de la Federación*. Quinta época, t. XXXIII, p. 2472. Disponible en: https://bit.ly/3L4SHlk

Asimismo, si en el contrato de promesa se establece una cantidad monetaria como parte del precio del contrato definitivo, la naturaleza del contrato cambia, de tal suerte que no puede ser ya considerado como una promesa:

- Tesis: VI.2o.6 C. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Novena época, t. I, mayo de 1995, p. 393. Disponible en: https://bit.ly/3NaRlGO

Diferencias de la promesa con otras figuras

Es importante establecer las diferencias que existen entre la promesa y otras figuras por evitar confusiones con las mismas.

- Diferencias entre el contrato de promesa y el contrato definitivo: En promesa, el consentimiento es para celebrar un contrato futuro, en el definitivo se da para la celebración de éste último. El objeto en la promesa es una obligación de hacer; en el definitivo, puede ser de dar, hacer o no hacer. En la promesa, la capacidad es general; en el definitivo puede ser especial. El de promesa debe hacerse por escrito; el definitivo puede ser consensual. El contrato de promesa obliga a celebrar un contrato futuro, el definitivo obliga a su propia realización.
- Diferencias entre el contrato de promesa y la licitación: La licitud es un acto unilateral, en cambio el contrato de promesa siempre será un acto jurídico bilateral, con total independencia de que la promesa sea unilateral o bilateral.
- Entre el contrato de promesa y el contrato bajo modalidad término: El término hace referencia a la finalización del plazo convenido por las partes en virtud del cual depende el nacimiento o la extinción de una obligación, es decir, al llegar el término, surge la exigibilidad de las obligaciones contraídas; en tanto que en el contrato de promesa, al finalizar el tiempo señalado, debe realizarse un nuevo acuerdo de voluntades necesario para la celebración del contrato definitivo.
- Diferencia entre el contrato de promesa y el contrato bajo condición suspensiva: El contrato de promesa se limita a cierto tiempo, de tal manera que se trata de una obligación a plazo, es decir, sujeta a día cierto, tal y como se establece en los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

> Artículo 1953. Es obligación a plazo aquélla para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.
> Artículo 1954. Entiéndase por día cierto aquél que necesariamente ha de llegar.



En los contratos sujetos a condición suspensiva no existe certeza respecto del día en que se realizará el acontecimiento futuro por ser de realización incierta, tal y como se prescribe en el citado ordenamiento:

Artículo 1938. La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.
Artículo 1939. La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación.

Casos especiales que generan error de contrato

En la redacción de los contratos de promesa, deben considerarse las siguientes tesis jurisprudenciales y aisladas:

- Tesis: Promesa de venta y compraventa, distinción entre los contratos de. *Semanario Judicial de la Federación.* Quinta época, t. XCV, p. 1794. Disponible en: http://bit.ly/2zGBiON
- Tesis: Promesa de compraventa, el contrato de compraventa es esencialmente distinto de la. *Semanario Judicial de la Federación.* Séptima época. Volumen 47, cuarta parte, p. 71. Disponible en: http://bit.ly/2AIhkjH
- Tesis: 148. *Apéndice 2000.* Quinta época, t. IV. Civil, jurisprudencia SCJN, p. 122. Disponible en: http://bit.ly/2zJDDIR
- Tesis: Compraventa bajo aspecto de promesa de venta. *Semanario Judicial de la Federación.* Séptima época. Volumen 83, cuarta parte, p. 17. Disponible en: http://bit.ly/2B6MvFD
- Tesis: Contratos. Su naturaleza depende de lo convenido y no del nombre que se les dé. *Semanario Judicial de la Federación*. Séptima época. Volumen 217-228, cuarta parte, p. 80, Disponible en: http://bit.ly/2A0EhBK

Contratos traslativos de dominio

Las clases de contratos que en este apartado se estudian tienen en común que versan sobre el traslado de la propiedad y los derechos que ésta contiene.

- Compraventa (artículo 2248 al 2326 del CCDF).
- Permuta (artículo 2327 al 2331 del CCDF).
- Donación (artículo 2332 al 2383 del CCDF).
- Mutuo (artículo 2384 al 2397 del CCDF).

El contrato de compraventa

Para su definición normativa se prescribe lo siguiente en el artículo 2248 del CCDF:

> Artículo 2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Para mayor ahondamiento en cuanto en la definición doctrinal, Miguel Ángel Zamora y Valencia señala lo siguiente sobre este contrato:

> El contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato (2014:95).

A continuación se presenta las características de estos contratos:

- Traslativo de dominio: Traslada la propiedad de una cosa o un derecho.
- Principal: La existencia de la compraventa no está supeditada a la existencia de otro contrato.
- Bilateral: La compraventa genera derechos y obligaciones recíprocos entre las partes.
- Oneroso: Existen provechos y gravámenes recíprocos para las partes contratantes.
- Conmutativo: Generalmente las partes contratantes conocen, desde la celebración de la compraventa, las prestaciones ciertas y determinadas, tal y como lo establece el artículo 1838 del CCDF.
- Aleatorio por excepción: En determinadas especies de compraventa, como sucede con la compra de esperanza, las prestaciones no se encuentra determinadas y no se consideran ciertas.



Para comprender la *compra de esperanza* se citan a continuación los artículos 2792 y 2793 del Código Civil Federal:

> Artículo 2792. Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien,

los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.
Artículo 2793. Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compraventa.

- Consensual en oposición a formal: Cuando el objeto material del contrato recae en un bien mueble.
- Formal: La compraventa tiene este carácter tratándose de bienes inmuebles.
- Instantáneo: La compraventa se perfecciona en un solo momento.
- De tracto sucesivo: La compraventa produce sus efectos al transcurrir el tiempo, tal y como sucede la compraventa en abonos.
- Voluntaria: La compraventa es celebrada por decisión libre y autónoma del vendedor.
- Forzosa: La compraventa se realiza por imposición a la voluntad del vendedor, como se ejemplifica con la venta judicial.
- Civil: Por la primacía en la aplicación de la ley especializada, la compraventa es civil cuando ni el sujeto o el objeto son materia de las leyes mercantiles.
- Mercantil: La compraventa es mercantil cuando colma alguno de los supuestos previstos en el artículo 371 del Código de Comercio en relación con las fracciones I a IV, XXI y XXIII del artículo 75 del ordenamiento mencionado.

Modalidades de la compraventa

- Venta con pacto de no vender a determinada persona: En este tipo de compraventa permite que se impida al comprador vender a una persona en específico, pero es nula la cláusula que impida al comprador volver a vender el bien material objeto del contrato, conforme al artículo 2301 del CCDF.
- Venta con pacto de preferencia: Establece el derecho de preferencia por el tanto a favor del vendedor, es decir, en caso de que el comprador vuelva a vender el objeto material del contrato deberá realizar la oferta de venta al vendedor originario, conforme al artículo 2303 del código citado.

- Venta de cosa futura: En este tipo de compraventas se adquiere una cosa principal, característica fundamental para distinguir a la venta de cosa futura de la compra de esperanza, en la cual se adquieren los frutos que dé la cosa, más no la cosa en sí:

  Artículo 2309. Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza (CCDF).



Para la compra de cosa futura son aplicables las normas de la compra de esperanza contenidas en los artículos 2792 y 2793 del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

- Venta en abonos: Ésta se rige por lo establecido en el artículo 2310 del código citado.

  La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

  I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata o cualquier derecho real, inclusive de garantía, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.
  II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, y el comprador fuere una persona moral, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla la fracción anterior, que surtirá efectos contra terceros si se inscribió en el Registro Público en el folio de dicha persona moral. Si el comprador fuere persona física, se estará a lo dispuesto en la siguiente fracción.
  III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

El contenido de la fracción I del artículo transcrito recibe el nombre doctrinal de *pacto comisorio*, el cual faculta al vendedor para rescindir el contrato de compraventa por la falta de pago de uno o varios abonos. Esta hipótesis se complementa de la siguiente manera:

> Artículo 2311. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.
> El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.
> Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas (CCDF).

La compra en abonos permite el establecimiento de intereses, de conformidad con lo prescrito en el artículo siguiente:

> Artículo 2395. El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal (CCDF).

- Venta con reserva de dominio, cuya regulación corresponde a los siguientes preceptos.

> Artículo 2312. Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.
> Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.
> Artículo 2313. El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

- Compraventa a vista: Este tipo de compraventa presenta una condición suspensiva, a saber, que la cosa sea gustada, pesada o medida. Al respecto, el artículo 2257 del CCDF señala: "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos".
- Compraventa sobre muestras: Este tipo de compraventa tiene como objeto material artículos determinados y perfectamente conocidos, a saber:

> Artículo 2258. Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.
>
> En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato (CCDF).

- Venta por acervo o a la vista: El acervo hace referencia a un conjunto de cosas que en el caso de la compraventa se consideran como un solo objeto, tal y como sucede con la compra de una biblioteca.

> Artículo 2259. Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba.
> Artículo 2260. Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea, y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.
> Artículo 2261. Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.



Las acciones que nacen de la compra a vista y por acervo prescriben en un año, de conformidad con la siguiente hipótesis normativa: "Artículo 2262. Las acciones que nacen de los artículos 2259 a 2261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega".

- Compra de esperanza: En este tipo de compraventa, el comprador adquiere los frutos que la cosa pueda producir, más no la cosa en sí, supuesto por el cual el vendedor tiene derecho a precio aun cuando los frutos no se produzcan.
- Venta judicial: Este tipo de compraventa se impone al vendedor como resultado de un proceso judicial.

> Artículo 2323. Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles (CCDF).

Prohibiciones y limitaciones constitucionales

Entre éstas se encuentran:

- Ciudad de México (antes Distrito Federal), entidades federativas y municipios tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos, de conformidad con lo prescrito en el artículo 27, fracción VI, de la Carta Magna, a saber:

> La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada…
> […]
> VI. Las entidades federativas, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.
>
> Las leyes de la federación y de las entidades federativas en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor

fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes que se dicte sentencia ejecutoriada.

- Extranjeros: Existe la prohibición para adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las costas, de conformidad con la fracción I del artículo 27 constitucional, así como los artículos 66 y 67 en relación con el 42 y 48 del a Ley General de Población y 10, 10 A, 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Inversión Extranjera.
- Asociaciones religiosas: En términos de lo previsto por la fracción II del artículo 27 en relación con el artículo 130 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las asociaciones religiosas tienen prohíbo adquirir, poseer o administrar más bienes que los indispensables para su objeto.
- Instituciones de beneficencia: Este tipo de instituciones no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, de conformidad con la fracción III de artículo 27 de la Carta Magna.
- Sociedades mercantiles por acciones: Este tipo de sociedades podrán ser propietarias de terrenos rústicos sólo en la extensión necesaria para el cumplimiento de su objeto, de conformidad con lo previsto en la fracción IV del artículo 27 de la Ley Suprema. En ningún caso podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a 25 veces los limites señalados en la fracción XV del artículo 27 de la Constitución. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.
- Bancos: De acuerdo a lo prescrito en la Carta Magna en el artículo 27, fracción V:

> V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

- Ejidatarios: A éstos se les prohíbe, en términos de lo previsto por la fracción VII del artículo 27 constitucional, dentro de un mismo núcleo de población, ser titulares de más tierras de la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales.

Prohibiciones y limitaciones en el Código Civil para la Ciudad de México

- Extranjeros: De conformidad con el artículo 2274 del Código en comento, los extranjeros y las personas morales deben sujetarse a lo dispuesto por el artículo 27 de la Carta Magna para la adquisición de bienes raíces.

> Artículo 2274. Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en sus leyes reglamentarias.

- Consortes: No pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, salvo en los casos en que el matrimonio se haya celebrado bajo el régimen de separación de bienes, en términos de lo previsto por el artículo 176 del código en comento.
- Magistrados, ministerio público, jueces, defensores públicos, abogados, procuradores y peritos: No pueden comprar bienes que son objeto de juicios en los que intervengan. Se exceptúa de lo dispuesto la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (artículo 2276 y 2277, CCDF).
- Hijos sujetos a patria potestad: Los hijos sujetos a patria potestad sólo pueden vender a sus padres los bienes que adquieran por su trabajo, tal como lo prescribe el artículo 2278 en relación con la fracción I del artículo 428, ambos del Código Civil para la Ciudad de México:

> Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:
> I. Bienes que adquiera por su trabajo.
> II. Bienes que adquiera por cualquiera otro título.

- Menores emancipados: Los emancipados requieren, durante el tiempo que corresponda a su minoría de edad, de la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de sus bienes raíces, de conformidad con la fracción I del artículo 643 del código sustantivo en comento.

> El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad:
> I. De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.
> II. De un tutor para negocios judiciales.

- Copropietarios: De conformidad con el artículo 2279 del CCDF, los copropietarios, sin el consentimiento de los demás copropietarios, no pueden disponer del bien para su traslado de dominio a un extraño salvo que den cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 973 y 974 del mismo ordenamiento.
- Herederos y legatarios: De conformidad con el artículo 975 del CCDF los herederos y legatarios para realizar la enajenación de su parte de la herencia deben de dar cumplimiento a lo prescrito por los artículos 1291 al 1294 del mismo ordenamiento.
- Tutores y curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios, interventores, representantes, administradores y empleados públicos: No pueden comprar bienes de cuya venta o administración estén encargados, tal y como se prescribe en el artículo 2280 del código sustantivo en comento.
- Peritos y corredores: Los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta hayan intervenido, tal y como se prescribe en el artículo 2281 del código sustantivo en estudio.

Los numerales 1292 y 2282 del CCDF establecen que las compras hechas en contravención a lo dispuesto por los artículos 2274 y 2281 del CCDF serán nulas, ya se hagan de manera directa o por interpósita persona.

> Artículo 1292. El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vendedor está obligado a consumar la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el sólo lapso de los

ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula (CCDF).

Artículo 2282. Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona (CCDF).

Es de señalarse que el efecto a terceros de cualquier compraventa de bien inmueble sólo se producirá después de su registro, tal y como se prevé en el artículo 2322 del CCDF.

Contrato de permuta

Este contrato es definido doctrinalmente del siguiente modo:

> Por virtud [de éste] una de las partes se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar otra cosa diversa o a documentar la titularidad de otro derecho a la primera y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato (Zamora, 2014:135).

Por otra parte, su definición legal se encuentra en el artículo 2327, como en el 2250 del CCDF:

> Artículo 2327. La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250.
>
> Artículo 2250. Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será permuta.

Su regulación comprende los artículos 2327 al 2331 del CCDF.

Recuerda que la *permuta* es el término jurídico que se otorga al acto que la economía denomina *trueque*.

Sus características son las siguientes:

- Traslativo de dominio: Traslada la propiedad de una cosa o un derecho.
- Principal: La existencia de la permuta no está supeditada a la existencia otro contrato.
- Bilateral: La permuta genera derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.
- Oneroso: Existen en la permuta provechos y gravámenes recíprocos para las partes contratantes.
- Conmutativo: Generalmente las partes contratantes conocen desde la celebración de la compraventa las prestaciones ciertas y determinadas, tal y como lo establece el artículo 1838 del CCDF.
- Aleatorio por excepción: En determinadas especies de permuta las prestaciones no se encuentran determinadas y no se consideran ciertas.
- Consensual en oposición a formal: La permuta es consensual cuando el objeto material del contrato recae en un bien mueble.
- Formal: La permuta tiene este carácter tratándose de bienes inmuebles.
- Instantáneo: La permuta se perfecciona en un solo momento.
- De tracto sucesivo: La permuta produce sus efectos al transcurrir el tiempo.

Permuta de cosa ajena

Cuando en la permuta una parte contratante entrega un bien que no es de su propiedad, debe observarse lo dispuesto por el artículo 2328 del ordenamiento en comento:

> Artículo 2328. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta, y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

Contrato de donación

Doctrinalmente este tipo contrato se define del siguiente modo:

> Una parte llamada donante se obliga a transmitir de manera gratuita una parte de la totalidad de los bienes a otra parte llamada donatario, que la acepta; dicha aceptación se lleva a cabo en vida del donante (Treviño, 2002:181).

Por otra parte, su definición legal se encuentra en el artículo 2332 del Código Civil Federal: “Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes”. Es menester agregar que por mandato del artículo 2333 del CCF, la donación no puede comprender los bienes futuros.

Las características del contrato de donación son las siguientes:

- Traslativo de dominio: Traslada la propiedad de parte de sus bienes o la totalidad de ellos.
- Principal: La existencia de la donación no está supeditada a la existencia de otro contrato.
- Gratuito: Existen en la permuta provechos y gravámenes para el donante y un deber de gratitud para el donatario.
- Recae sobre bienes presentes: Corresponde a una parte de la totalidad de los bienes, o la totalidad de los bienes reservándose el donante los necesarios para vivir según sus circunstancias.
- Consensual en oposición a formal: La donación es consensual cuando el objeto material del contrato recae en un bien mueble con un valor máximo de cinco mil pesos.
- Cuando es unilateral: La donación genera derechos para una de las partes y obligaciones para la otra.
- Cuando es bilateral: En las donaciones onerosas se generan derecho y obligaciones para el donante y el donatario.
- Formal: La permuta tiene este carácter tratándose de bienes muebles con un valor superior a los cinco mil pesos o en bienes inmuebles.
- Cuando es instantáneo: La donación se perfecciona en un solo momento.
- Cuando es de tracto sucesivo: La donación produce sus efectos al transcurrir el tiempo.

Con respecto a este tipo de contrato, debes recordar que:

- El consentimiento se forma hasta el momento en que el donatario hace saber su aceptación.
- No se puede transmitir la parte alícuota del patrimonio presente, constituido por activo y pasivo.
- No recae sobre bienes futuros.
- La capacidad para recibir donaciones se adquiere por el hecho de la concepción, a condición de que nazca viable.
- El donante responde por evicción sólo cuando se pacta de forma expresa.
- Impone un deber de gratitud.

Clases de donación

- Pura: Se otorga en términos absolutos, sus efectos no están sujetos a modalidad alguna (artículo 2335, CCDF).
- Condicional: El nacimiento o resolución de la donación depende de un acontecimiento futuro de realización incierta, es decir, de una condición suspensiva o resolutoria. Para esta clase de contrato debe considerarse lo señalado en los artículos 2334 y 2335, así como del 1938 al 1941 del CCDF.
- Onerosa: En este tipo de donaciones se imponen cargas al donatario, considerando donado el exceso (artículos 2334, 2336 y 2334, CCDF).
- Remuneratoria: Realizada en atención a los servicios prestados, siempre que no constituya deuda exigible (artículos 2334, CCDF).
- Antenupcial: Se realiza por un futuro cónyuge al otro en consideración a la celebración del matrimonio, o bien, un extraño. Deben apegarse a las disposiciones vigentes del artículo 219 al 231 del citado código que se sugieren consultar.
- Entre consortes: Se realiza de un cónyuge al otro durante la vigencia del matrimonio. No deben contrariar las capitulaciones prematrimoniales, ni causar perjuicio al derecho de los ascendientes o descendientes en su derecho a recibir alimentos. Este tipo de donaciones son revocables durante el matrimonio por voluntad del donante, por causa justa a juicio del juzgador. No se anulan por superveniencia de hijos y son reducibles (artículo 232, 233 y 234, CCDF).

- Entre vivos o *intervivos*: Son las que producen efectos en vida del donante. Conforme al artículo 2338 del CCDF: “Las donaciones sólo pueden tener lugar entre vivos y no pueden revocarse sino en los casos declarados en la ley”.
- Por causa de muerte o *mortis causa*: Son aquellas donaciones que producen efectos después de la muerte del donante y se rigen por las hipótesis normativas correspondientes a las sucesiones.

> Artículo 2339. Las donaciones que se hagan para después de la muerte del donante, se regirán por las disposiciones relativas del Libro Tercero; y las que se hagan entre consortes, por lo dispuesto en el capítulo VIII, título V, del Libro Primero (CCDF).

- Real: Corresponden a las donaciones en las que se verifica la transmisión del dominio a título gratuito (artículo 2340, CCDF).
- Simulada: Son actos jurídicos que pretenden dar la apariencia de uno distinto al de donación de acuerdo a lo que el artículo 2358, CCDF señala: “Las donaciones hechas simulando otro contrato a personas que conforme a la ley no puedan recibirlas, son nulas, ya se hagan de un modo directo, ya por interpósita persona”. La simulación puede ser de dos tipos:

  - Relativas: Se da la apariencia de otro contrato.
  - Absolutas: Declaran o confiesan la existencia de una donación sin que en realidad exista.

- Particular: Recaen sobre ciertos y determinados bienes del donante. En este supuesto, el donatario no tiene obligación de pagar deudas salvo pacto en contrario. Las deudas deben ser auténticas y anteriores a la donación (artículo 2354, CCDF).
- Universal: Son las donaciones en las que se trasmite la totalidad de los bienes del donante, el donatario responde de las deudas hasta donde alcancen los activos donados (2355, 2347 y 2348, CCDF).

Revocación y reducción de la donación

La revocación y la reducción son dos tópicos propios del contrato de donación que producen efectos diversos. La revocación implica dejar sin efectos a un acto jurídico. Por su parte, la reducción si bien no deja sin efectos el acto jurídico, sí busca disminuir la cuantía que corresponda al acto jurídico, en este caso, el monto de lo donado.

En términos generales, la donación como cualquier acto jurídico no es revocable, sin embargo, la normatividad vigente establece hipótesis en las que se presentan casos de excepción, tal como en la revocación por sobreveniencia de hijos:

> Artículo 2359. Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337.
>
> Si transcurren cinco años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos o habiéndolos tenido no ha revocado la donación, ésta se volverá irrevocable. Lo mismo sucede si el donante muere dentro de ese plazo de cinco años sin haber revocado la donación.
> Si dentro del mencionado plazo naciere un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad (CCDF).

Como se puede observar, la prescripción para la revocación en el caso de sobreveniencia de hijos es de cinco años, y debe observarse lo dispuesto en el artículo 337 del código citado. Cabe agregar que en términos de lo previsto por el artículo 2366 del mismo código, el donante no puede renunciar anticipadamente el derecho de revocación por superveniencia de hijos.



En el supuesto de reducción por sobreveniencia de hijos, el ordenamiento vigente prescribe:

> Artículo 2360. Si en el primer caso del artículo anterior el padre no hubiere revocado la donación, ésta deberá reducirse cuando se encuentre comprendida en la disposición del artículo 2348, a no ser que el donatario tome sobre sí la obligación de ministrar alimentos y la garantice debidamente.

Rescindida la donación por la sobreveniencia de hijos, debe observarse lo siguiente:

> Artículo 2362. Rescindida la donación por superveniencia de hijos, serán restituidos al donante los bienes donados, o su valor si han sido enajenados antes del nacimiento de los hijos.
> Artículo 2363. Si el donatario hubiere hipotecado los bienes donados subsistirá la hipoteca, pero tendrá derecho el donante de exigir que aquél la redima. Esto mismo tendrá lugar tratándose de usufructo o servidumbre impuestas por el donatario.
> Artículo 2364. Cuando los bienes no puedan ser restituidos en especie, el valor exigible será el que tenían aquéllos al tiempo de la donación.
> Artículo 2365. El donatario hace suyos los frutos de los bienes donados hasta el día en que se le notifique la revocación o hasta el día del nacimiento del hijo póstumo, en su caso (CCDF).

Por otra parte, las excepciones a la revocación por superveniencia de hijos se estipulan en el artículo 2361 del CCDF:

> La donación no podrá ser revocada por superveniencia de hijos:
> I. Cuando sea menor de doscientos pesos.
> II. Cuando sea antenupcial.
> III. Cuando sea entre consortes.
> IV. Cuando sea puramente remuneratoria.

Respecto a la legitimidad para la acción de revocación y reducción de la donación, corresponde al donante y al hijo póstumo por razón de alimentos a solicitarse a todos los que sean acreedores alimentistas (artículo 2367, CCDF).

- Revocación por nacimiento de hijo póstumo: La donación se revoca en su totalidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2359 del citado ordenamiento vigente.
- Revocación de la donación por ingratitud del donatario: La revocación de la donación por ingratitud se regula en los artículos 2370-2374 del CCF.

La acción prescribe en un año y no puede ser renunciable. La acción de revocación no puede ejercitarse contra los herederos del donante a no ser que en vida de éste hubiese sido intentada. Tampoco puede ejercitarse por los herederos del donante si éste, pudiendo, no la hubiere intentado.



La revocación de la donación entre consortes se regula por los artículos 228 y del 232 al 234.

Por otra parte, la reducción de la donación entre consortes se llevará a cabo cuando ésta es inoficiosa, en los mismos términos que las comunes.

Mientras que la revocación por incumplimiento de las cargas impuestas al donatario se regula por los artículos 2368 y 2369.

Donación inoficiosa

La donación se considera inoficiosa "cuando, en virtud de ella, el donante queda insolvente (total o parcialmente) para cumplir sus obligaciones como deudor alimentista (Zamora, 2014:161). Al respecto, el Código Civil Federal prescribe en su artículo 2348 lo siguiente: "Las donaciones serán inoficiosas en cuanto perjudiquen la obligación del donante de subministrar alimentos a aquellas personas a quienes los debe conforme a la ley".

La declaración de inoficiosidad tiene como efecto que la donación se reduzca de tal manera que permita al donante ser solvente para cumplir con la obligación alimentaria a su cargo, de tal suerte que, de requerir la reducción total, la donación sea revocada (artículo 2376, CCDF). Los casos en que la donación inoficiosa no será reducida ni revocada son los siguientes:

- En el caso de sobreveniencia de hijos, cuando el donante no revoque la donación, salvo que el donatario asuma para sí la obligación de ministrar alimentos y los garantice (artículo 2360, CCDF).
- En el caso de muerte del donante deberá estarse a lo prescrito por el ordenamiento vigente:

> Artículo 2375. Las donaciones inoficiosas no serán revocadas ni reducidas, cuando muerto el donante, el donatario tome sobre sí la obligación de ministrar los alimentos debidos y la garantice conforme a derecho.

La reducción de la donación se debe realizar de conformidad con las siguientes hipótesis normativas del Código Civil Federal:

> Artículo 2376. La reducción de las donaciones comenzará por la última en fecha, que será totalmente suprimida si la reducción no bastare a completar los alimentos.

> Artículo 2377. Si el importe de la donación menos antigua no alcanzare, se procederá, respecto de la anterior, en los términos establecidos en el artículo que precede, siguiéndose el mismo orden hasta llegar a la más antigua.
> Artículo 2378. Habiendo diversas donaciones otorgadas en el mismo acto o en la misma fecha, se hará la reducción entre ellas a prorrata.
> Artículo 2379. Si la donación consiste en bienes muebles, se tendrá presente para la reducción el valor que tenían al tiempo de ser donados.
> Artículo 2380. Cuando la donación consiste en bienes raíces que fueren cómodamente divisibles, la reducción se hará en especie.
> Artículo 2381. Cuando el inmueble no pueda ser dividido y el importe de la reducción exceda de la mitad del valor de aquél, recibirá el donatario el resto en dinero.
> Artículo 2382. Cuando la reducción no exceda de la mitad del valor del inmueble, el donatario pagará el resto.

Finalmente, el donatario responderá de los frutos desde que fuera demandado (artículo 2383, CCDF).

Contrato de mutuo

Este contrato se define doctrinalmente como:

> El contrato en virtud del cual una persona llamada mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de cosas fungibles a otra persona llamada mutuatario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad (Treviño, 2002:205).

Su regulación se contempla en los artículos 2384 a 2397 del Código Civil Federal y sus características son las siguientes:

- Traslativo de dominio: Traslada la propiedad de una cosa fungible.
- Principal: La existencia del mutuo no está supeditada a la existencia de otro contrato.
- Bilateral: Genera derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.
- Gratuito por naturaleza: Establece provechos para una parte y gravámenes para la otra.
- Oneroso por excepción: En la celebración del contrato puede pactarse la estipulación de intereses.
- Conmutativo: Las partes conocen desde la celebración del contrato de mutuo las prestaciones ciertas y determinadas.

- Consensual en oposición a formal: Es consensual pues no se establece forma determinada.
- Consensual en oposición a real: El que para su perfeccionamiento no requiere la entrega de la cosa.
- De tracto sucesivo: Produce sus efectos al transcurrir el tiempo.

Especies de mutuo

- Por la legislación que lo regula:

  - Civil: En los casos en que de conformidad con el Código de Comercio no tenga carácter mercantil.
  - Mercantil: De conformidad con el artículo 358 del Código de Comercio, las cosas prestadas se destinan a actos de comercio.

- Por su objeto:

  - Préstamo en dinero: El contrato de mutuo pertenece a esta categoría en los casos en que el objeto material corresponda a numerario en términos de la Ley Monetaria.
  - Préstamo en cosas fungibles: Tienen como objeto material del contrato bienes muebles que pueden ser remplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad, en términos de lo previsto por el artículo 763 del Código Civil para la Ciudad de México.

- Por la existencia de una retribución:

  - Mutuo simple: Contrato de mutuo en el que las partes contratantes no establecen la existencia de un interés.



Cabe agregar que en los contratos de mutuo simple puede pactarse una cláusula penal exigible con la suerte principal, tal y como se ilustra en la siguiente tesis:

- Tesis: VI.2o.C.63 C (10a.). *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.* Décima época, libro 28, marzo de 2016. Tomo II, p. 1696.

- Mutuo con interés: contrato de mutuo oneroso en el que las partes contratantes pactan la existencia de un interés.

Contratos traslativos de derecho de uso, goce y disfrute

Los contratos traslativos de uso, goce y disfrute temporal están integrados por los acuerdos de voluntades que permiten el uso de la cosa (objeto material del contrato), pero que no conceden todos los derechos inherentes a la propiedad, de tal suerte que se limitan a la posesión de tales bienes, pactando si los frutos pueden ser objeto, además, de dicho acto jurídico. Entre los contratos que se analizan en el presente apartado se encuentran el contrato de arrendamiento y el contrato de comodato.

Contrato de arrendamiento

Como definición doctrinaria del contrato de arrendamiento, se encuentra la siguiente:

> …es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto (Zamora, 2014:179).

Su regulación se encuentra señalada en el artículo 2398 del CCDF.

Por otra parte, sus características son las que se muestran a continuación:

- Traslativo de uso: Traslada el uso o uso y goce temporal del bien.
- Principal: La existencia del arrendamiento no está supeditada a la existencia de otro contrato.
- Bilateral: El arrendamiento genera derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.
- Oneroso: Existen en el arrendamiento provechos y gravámenes recíprocos para las partes contratantes.
- Conmutativo: Las partes contratantes conocen desde la celebración del arrendamiento las prestaciones ciertas y determinadas, tal y como lo establece el artículo 1838 del Código Civil para la Ciudad de México.

- Consensual en oposición a real: El arrendamiento se perfecciona desde el momento de su celebración, reuniendo los elementos de existencia y validez correspondientes sin requerir la entrega de la cosa para dicho perfeccionamiento.
- Formal: El arrendamiento debe otorgarse por escrito.
- De tracto sucesivo: El arrendamiento produce sus efectos al transcurrir el tiempo.

Especies de arrendamiento

De acuerdo con la legislación que lo regula el contrato de arrendamiento puede ser civil, mercantil o administrativo.

- Arrendamiento civil: No tiene el carácter de mercantil o administrativo de conformidad con la legislación vigente.
- Arrendamiento mercantil: Tiene este carácter de conformidad con el artículo 1 del Código de Comercio. Es el arrendamiento que recae sobre bienes muebles y tiene como finalidad la especulación comercial.
- Arrendamiento administrativo: Tiene este carácter el arrendamiento cuyo objeto material recae en bienes que pertenecen a la federación, los estados y municipios, o bien, cuando estas entidades públicas celebran un contrato de arrendamiento, tendiendo en consideración la prohibición establecida en el artículo 2405 del Código Civil Federal: “Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren”.

El precio en el arrendamiento

Encuentra su fundamento en el artículo 2399 del CCDF, como se señala a continuación, a diferencia de la compraventa: “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

En fincas urbanas de uso habitacional el precio del arrendamiento deberá estipularse en moneda nacional, tal y como se establece en el segundo párrafo del artículo 2398 en relación con el primer párrafo del artículo 2448-D, ambos del código sustantivo en comento.

Artículo 2398. – […] El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año…
Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de a 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

Tácita reconducción

Consiste en una prórroga que se otorga en la duración del arrendamiento por virtud de la cual el contrato adquiere la naturaleza de contrato por tiempo indefinido, tal y como se prescribe en el siguiente artículo 2487 del Código Civil para la Ciudad de México.



La tácita reconducción no implica una nueva relación contractual, tal y como se expone en la siguiente jurisprudencia:

- Tesis: I.11o.C.71 C. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.* Novena época, t. XVIII, agosto de 2003, p. 1695. Disponible en: http://bit.ly/2z62W4m

Por otra parte, la tácita reconducción no debe confundirse con la oposición a desocupar el inmueble, tal y como se aprecia en el siguiente criterio:

- Tesis: I.9o.C.31 C (10a). *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.* Décima época, libro 29, abril de 2016, tomo III, p. 2565. Disponible en: https://bit.ly/38nprbV

La terminación de la tácita reconducción, al ser contrato por tiempo indeterminado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es

rústico, de comercio o de industria, en términos de lo previsto por el artículo 2478 del Código Civil para la Ciudad de México.

El subarriendo

De conformidad con Miguel Ángel Zamora y Valencia:

> El subarriendo es el contrato por virtud del cual una persona, llamada subarrendadora, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona, llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto (2014:200).

La regulación del subarriendo se encuentra prevista en los siguientes preceptos del código sustantivo en comento:

> Artículo 2480. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.
> Artículo 2481.- Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

El subarriendo presenta los siguientes elementos:

- Existencia de dos contratos, el arrendamiento y el subarrendamiento en sentido propio.
- Consentimiento del arrendador en el primer contrato.
- El arrendatario y subarrendatario responden solidariamente de los daños y perjuicios que sufra el arrendador en los casos en que la celebración de contrato de subarriendo no cuente con su consentimiento.

A continuación se exponen sus artículos con sus respectivas hipótesis normativas del CCDF:

- Por terminación anticipada (artículo 2489, hasta el artículo 2492).
- Terminación ordinaria (artículos 2483 y 2484).

- Término del contrato por tiempo indeterminado (artículos 2478 y 2479).
- Término de los contratos de predios rústicos por plazo determinado (artículos 2456, 2457 y 2458).
- Término por muerte del arrendador (artículo 2408).

Contrato de comodato

El comodato se define doctrinalmente del siguiente modo:

> Virtud [por la] cual una persona llamada comodante se obliga a conceder en forma gratuita y temporal el uso de una cosa no fungible a otra llamada comodatario, quien se obliga a restituirla individualmente al término del contrato (Zamora, 2014:261).

Mientras que su definición legal se encuentra ubicada en el artículo 2497 del CCDF que a la letra dice:

> El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.



Su regulación comprende los artículos 2497-2515 del Código Civil para la Ciudad de México.

Sus características son:

- Traslativo de uso: Traslada el uso pero no los frutos del bien no fungible.
- Principal: La existencia del comodato no está supeditada a la existencia de otro contrato.
- Bilateral: Genera derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.
- Gratuito: El comodatario recibe los beneficios y el comodante el gravamen.
- Consensual en oposición a formal: Este contrato no requiere para su validez forma alguna y la contrata resulta ser un medio de prueba.
- Consensual en oposición a real: El comodato no requiere la entrega del bien no fungible para su perfeccionamiento.
- De tracto sucesivo: La permuta produce sus efectos al transcurrir el tiempo.

Formas de terminación

Las causas de terminación del contrato de comodato son:

- Vencimiento de plazo.
- Satisfacción del uso para el que se prestó (artículo 2511, CCDF).
- Cumplimiento de condición resolutoria expresamente señalada.
- Pérdida de la cosa.
- Deterioro que imposibilite el uso.
- Voluntad del comodante antes de plazo conforme al siguiente artículo:

> Artículo 2512. El comodante podrá exigir la devolución de la cosa antes de que termine el plazo o uso convenidos, sobreviniéndole necesidad urgente de ella, probando que hay peligro de que ésta perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante (CCDF).

- Muerte del comodatario: De acuerdo con el artículo 2515 del CCDF: “El comodato termina por la muerte del comodatario”.
- Expropiación.

Diferencias con el mutuo

- El comodato es traslativo de uso. El mutuo, por su parte, es traslativo de dominio.
- El objeto material en el comodato es un bien no fungible. En el mutuo se trata de dinero o bienes fungibles.
- El comodato es en esencia gratuito. El mutuo puede pactarse con interés.
- El comodatario debe restituir la cosa individualmente. El mutuatario debe restituir otro tanto de la misma especie, calidad y cantidad.

Cierre

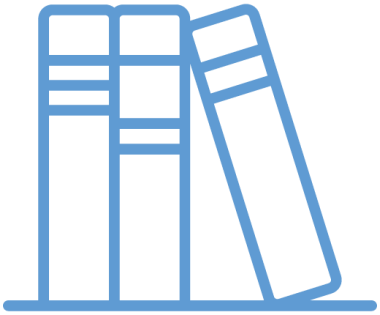


Cierre
Fuente: Flaticon

Has completado el estudio de la primera sesión en la que repasaste la teoría general del contrato, además de analizar los contratos de promesa, traslativos de dominio y de uso y goce.

En la segunda sesión continuarás con el importante estudio de los contratos en particular.

Fuentes de consulta



Fuentes de consulta
Fuente: Flaticon

- Dentón, T. (2000). El contrato como una de las fuentes particulares de las obligaciones. *Alegatos*, (46), 637-642.
- Esperón, G. (2008). *Manual de contratos civiles y mercantiles*. México: Trillas.
- Gutiérrez y González, E. (2005). *Derecho de las obligaciones* (15ª ed.). México: Porrúa.
- Treviño, R. (2002). *Los contratos civiles y sus generalidades* (6ª ed.). México: McGraw-Hill.
- Zamora y Valencia, M. A. (2014). *Contratos civiles* (14ª ed.). México: Porrúa.

Jurisprudencia

- Tesis: 148. *Apéndice 2000,* quinta época. T. IV. Civil, Jurisprudencia SCJN, p. 122.
- Tesis: Arras. *Semanario Judicial de la Federación*, quinta época. T. XXXIII, p. 2472.
- Tesis: Compraventa bajo aspecto de promesa de venta. *Semanario Judicial de la Federación,* séptima época. Volumen 83, cuarta parte, p. 17.
- Tesis: Contratos, formalidades de los. *Semanario Judicial de la Federación,* quinta época. T. XXXVII, p. 668.
- Tesis: Contratos. Su naturaleza depende de lo convenido y no del nombre que se les dé. *Semanario Judicial de la Federación,* séptima época. Volumen 217-228, cuarta parte, p. 80,
- Tesis: I.11o.C.71 C. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,* novena época. T. XVIII, agosto de 2003, p. 1695.
- Tesis: I.6o.C.366 C. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época. T. XXII, octubre de 2005, p. 2318.

- Tesis: I.9o.C.31 C (10a). *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación,* décima época, libro 29, abril de 2016. Tomo III, p. 2565.
- Tesis: Promesa de compraventa, el contrato de compraventa es esencialmente distinto de la. *Semanario Judicial de la Federación,* séptima época. Volumen 47, cuarta parte.
- Tesis: Promesa de venta y compraventa, distinción entre los contratos de. *Semanario Judicial de la Federación,* quinta época. T. XCV, p. 1794.
- Tesis: VI.2o.6 C. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época. T. I, mayo de 1995, p. 393.
- Tesis: VI.2o.C.63 C (10a). *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación,* décima época, libro 28, marzo de 2016. Tomo II, p. 1696.

Legislación

- Código Civil Federal (CCF).
- Código Civil para el Distrito Federal (CCDF).
- Código de Comercio (CC).
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM).