

# Derecho civil III

**VICTOR MANUEL MORAGA ALTUZAR**

**Red Tercer Milenio**

## DERECHO CIVIL III

# DERECHO CIVIL III

VICTOR MANUEL MORAGA ALTUZAR

RED TERCER MILENIO



## AVISO LEGAL

---

**Derechos Reservados © 2012, por RED TERCER MILENIO S.C.**

Viveros de Asís 96, Col. Viveros de la Loma, Tlalnepantla, C.P. 54080, Estado de México.

Prohibida la reproducción parcial o total por cualquier medio, sin la autorización por escrito del titular de los derechos.

Datos para catalogación bibliográfica

Víctor Manuel Moraga Altuzar

*Derecho civil III*

ISBN 978-607-733-185-8

**Primera edición: 2013**

## DIRECTORIO

---

**Bárbara Jean Mair Rowberry**  
*Directora General*

**Rafael Campos Hernández**  
*Director Académico Corporativo*

**Luis Carlos Rangel Galván**  
*Director Corporativo de Mercadotecnia*

**Jesús Andrés Carranza Castellanos**  
*Director Corporativo de Administración*

**Héctor Raúl Gutiérrez Zamora Ferreira**  
*Director Corporativo de Finanzas*

**Ximena Montes Edgar**  
*Directora Corporativo de Expansión y Proyectos*

## ÍNDICE

<i>Introducción</i>	5
<i>Mapa conceptual</i>	6
Unidad 1. Generalidades de los contratos	7
Mapa conceptual	8
Introducción	9
1.1 Definición de contratos	10
1.2 Definición de convenio	12
1.2.1 Lato sensu y stricto sensu	13
1.2.2 Elementos esenciales del contrato	14
1.3 Requisitos de validez de los contratos	15
1.3.1 Ausencia de vicios del consentimiento	17
1.3.2 Capacidad	21
1.3.3 Formalidad	23
1.3.4 Objeto, motivo o fin lícito	27
Autoevaluación	31
Unidad 2. Clasificación de los contratos	35
Mapa conceptual	37
Introducción	38
2.1 Definición de contrato	39
2.2 Contrato de promesa	43
2.2.1 Efectos del incumplimiento	45
2.3 Contrato de compraventa	46
2.3.1 Elementos y requisitos	47
2.3.2 Derechos y obligaciones de las partes	52
2.3.3 Formas de extinción	61
2.4 Contrato de permuta	63

2.4.1 Obligaciones de las partes	69
2.4.2 Clases y terminación	70
2.5 Mutuo	71
2.5.1 Obligaciones de las partes	74
2.5.2 Clases y modos de terminación	77
2.6 Arrendamiento	78
2.6.1 Obligaciones de las partes	85
2.6.2 Terminación y diferencia con el comodato	92
2.7 Depósito	97
2.8 Mandato	100
2.8.1 Obligaciones de las partes	101
2.8.2 Clases	102
2.8.3 Formas de extinción y efectos jurídicos	102
2.9 Prestación de servicios profesionales	106
2.9.1 Distinción con el contrato de trabajo	110
2.9.2 Terminación y efectos jurídicos	111
2.10 Contrato de obra	113
2.10.1 Clases	117
2.10.2 Innominado	124
2.11 Contrato de sociedad	124
2.11.1 Sociedad civil y asociación	126
2.11.2 Diferencias	128
2.11.3 Aparcería	129
2.12 Fianza, prenda e hipoteca	134
2.12.1 Derechos y obligaciones de las partes	143
2.12.2 Terminación	144
Autoevaluación	147
Unidad 3. Otros tipos de contratos	154
Mapa conceptual	155

3.1 Otros tipos de contratos	156
3.2 Contrato aleatorio	156
3.3 Contrato de hospedaje	161
3.4 Contrato de transporte	165
3.5 Contrato de adhesión	168
3.6 Contratos innominados	171
Autoevaluación	176
 <i>Bibliografía</i>	 181
<i>Glosario</i>	182

## INTRODUCCIÓN

El propósito general del presente material didáctico es aprovechar sus contenidos como una herramienta didáctica y de desarrollo profesional en el campo de la práctica en materia contractual, siempre teniendo presente que, como eje rector del sistema de Normas jurídicas, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece principios que deben ser atendidos y ajustados para estar en condiciones de hacer valer los derechos y obligaciones con las partes y con quienes deban regularse dentro del marco legal, en cualquiera de las ramas del derecho. Principalmente si se trata de vínculos con efectos jurídicos en alguna de sus ramas y condiciones de derecho.

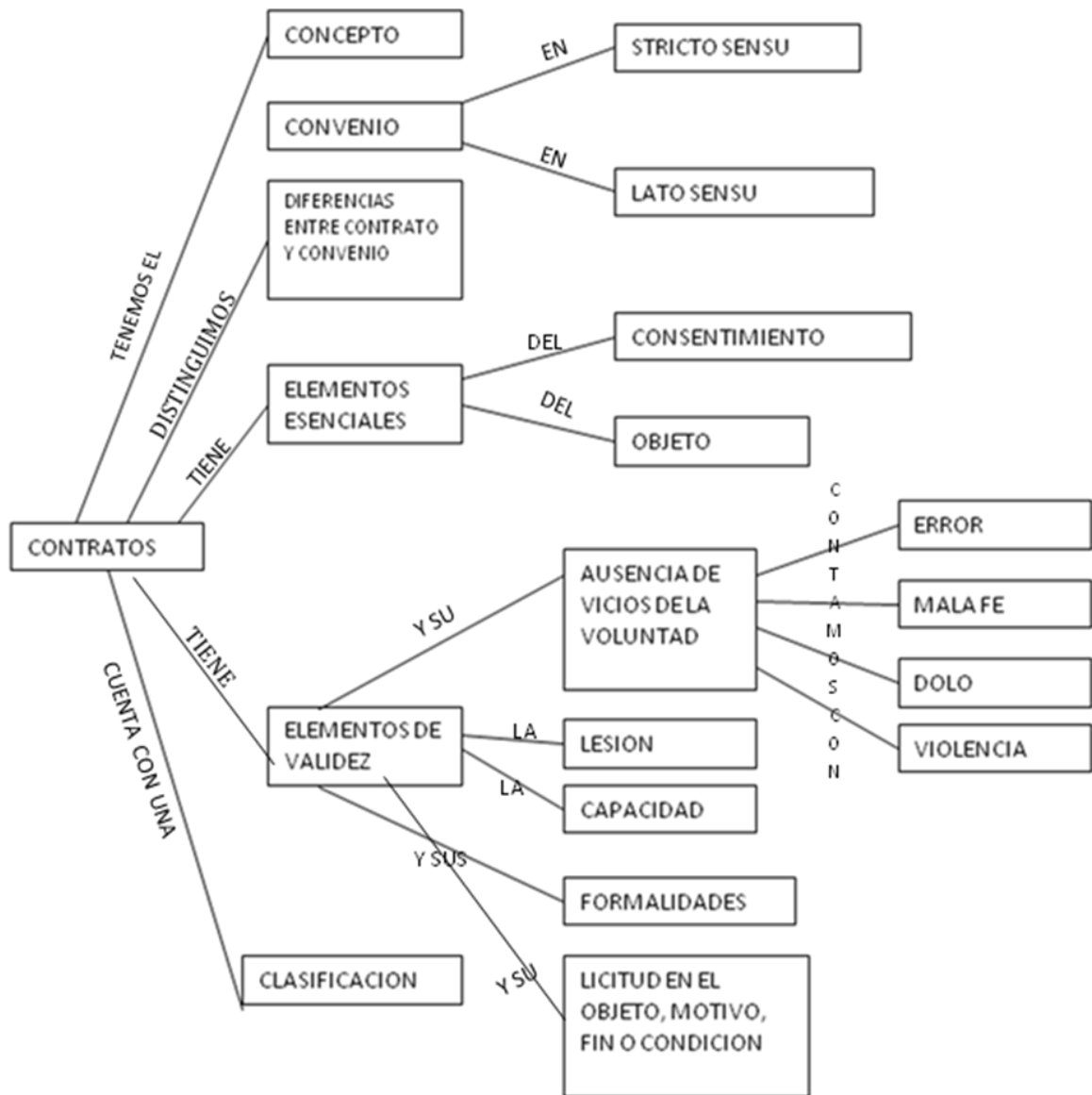
En la primera Unidad se abordarán temas de suma importancia relacionados con las generalidades de los contratos y la clasificación que guarda en relación con los actos jurídicos, sus elementos (esenciales y de validez).

Asimismo, en la segunda Unidad se establece la clasificación de los diversos contratos, así como los elementos de existencia, elementos de validez, requisitos, diversas formas de extinción, obligación de las partes, diferencias frente a otros contratos, sus efectos y alcances jurídicos.

En la tercera Unidad están contemplados otros tipos de contratos, que no son menos importantes que los mencionados en las unidades anteriores, pero merecen una mención por tratarse de contratos con características especiales.



## MAPA CONCEPTUAL



# UNIDAD 1

## GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS

### OBJETIVO

El estudiante aprenderá a discernir sobre los conceptos de contrato y de convenio, las diferencias entre ambos y su respectiva importancia.

### TEMARIO

#### 1.1 DEFINICIÓN DE LOS CONTRATOS

#### 1.2. DEFINICIÓN DE CONVENIO

*1.2.1 Lato sensu y stricto sensu*

*1.2.2 Elementos esenciales del contrato*

#### 1.3 REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS

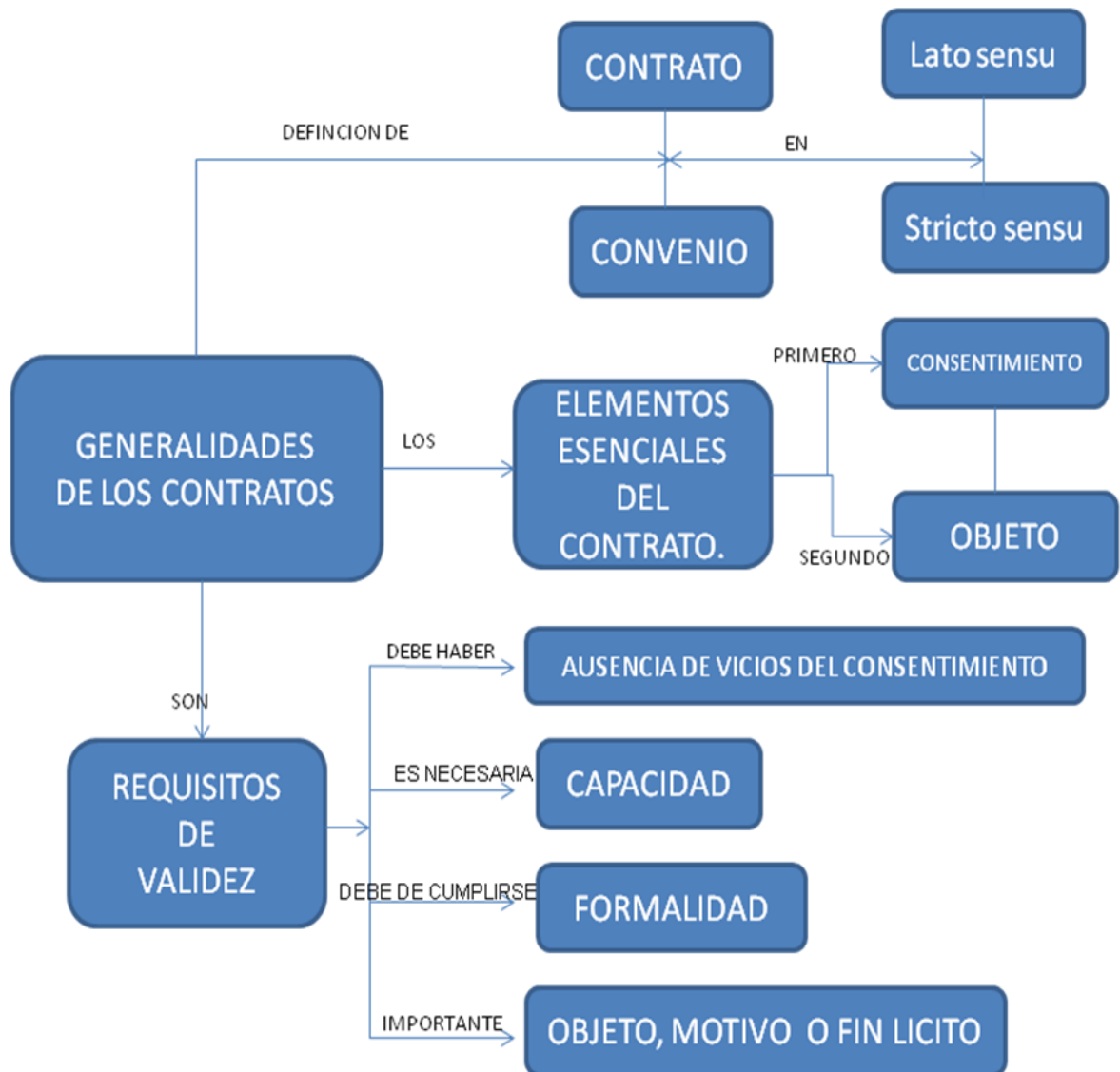
*1.3.1 Ausencia de vicios del consentimiento*

*1.3.2 Capacidad*

*1.3.3 Formalidad*

*1.3.4 Objeto, motivo o fin lícito*

## MAPA CONCEPTUAL



## INTRODUCCIÓN

En la primera unidad se abordarán temas de la mayor importancia relacionados con las generalidades de los contratos y su clasificación, que guarda la relación con los actos jurídicos, y con sus elementos (esenciales y de validez) y su clasificación.

En la segunda unidad se establece la clasificación de los diversos contratos, así como sus elementos de existencia, elementos de validez, requisitos, diversas formas de extinción, obligación de las partes, diferencias frente a otros contratos, sus efectos y alcances jurídicos.

En la tercera unidad son examinados otros tipos de contratos, que son tan importantes como los citados en las unidades anteriores, pero merecen tratarse por separado en razón de sus características especiales.

### 1.1. DEFINICIÓN DE CONTRATOS

El contrato es un acto jurídico y, por tanto, debe contener los mismos elementos de existencia y validez que se requieren para éste.

Los contratos se estudian y tienen su campo de actualización dentro del ámbito patrimonial; su estudio solo tiene importancia si se hace dentro de la teoría del patrimonio. Así al pretender ampliar su órbita a otras materias civiles, u otras disciplinas jurídicas, es violentar su naturaleza y función, lo que se traduce en una escasa o nula utilidad práctica o doctrinal. Todo contrato implica un acuerdo de voluntades pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que lo disponga una norma vigente; todo contrato debe ligar, enlazar a las personas que lo celebran estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial. Este aspecto es la razón de ser, es el objetivo principal y el motivo del contrato. Las personas en sus relaciones cotidianas, tienen la necesidad de asegurar en alguna forma el cumplimiento de cierta actividad, y el instrumento idóneo es el contrato.<sup>1</sup>

“El contrato es una de las fuentes de las obligaciones; algunos tratadistas la consideran como la más importante de todas las que la ley reconoce debido a que la mayoría de las obligaciones se originan en él, por lo que su estudio será de suma utilidad”, tal como lo afirman Ricasens Siches, Marcel Planiol y Georges Ripert entre otros.

Debe tenerse presente siempre, que la mayor parte de la adquisición de bienes y prestación de servicios se lleva a cabo mediante un contrato. También reviste interés lo referente a la clasificación de los contratos, porque cada uno de los que se estudien en el presente curso, requiere una clasificación. Además, el contrato es una de las fuentes de las obligaciones; algunos tratadistas lo consideran como la más importante de todas las fuentes que el legislador reconoce: ley, declaración unilateral de voluntad, que abarca las

---

<sup>1</sup> Miguel Ángel Zamora y Valencia, *Contratos civiles*.

figuras jurídicas siguientes: oferta pública de venta (artículo 1860), promesa de recompensa (artículos 1861 a 1865), concurso de promesa de recompensa (artículos 1866 y 1867), estipulación a favor de tercero (artículos 1868 a 1872), expedición de documentos civiles a la orden o al portador de negocios (arts. 1896 a 1909) y actos o hechos ilícitos ( arts. 1910 a 1934). Sin embargo, en la inmensa mayoría de las obligaciones tiene su origen en el contrato, por lo que su estudio es de suma utilidad.

Fernando S. López de Zavalía manifiesta que es:

Nuestro sistema de vida, todos contratamos a diario. Según acertadamente se ha señalado nadie escapa a la inmensa red contractual, pues aún cuando se limitara a mendigar, ya irrumpiría en el derecho de las obligaciones, bajo la forma del contrato de donación. El contrato se manifiesta como el gran instrumento para la circulación de los bienes y de los servicios.

Cuando exponemos el tema del contrato, se destaca su importancia y utilidad. Indicamos a los alumnos: muchos de ustedes se trasladan al centro de estudios en autobús, dan una limosna a un menesteroso, facilitan los apuntes de su propiedad a un compañero, piden prestado a uno de sus condiscípulos, adquieren mediante una suma de dinero una cajetilla de cigarros y cerillos, cambian un libro por otro, etc. En todos estos casos ustedes han celebrado los siguientes contratos: transporte, donación, comodato, mutuo, depósito, compraventa y permuta. Ya se advierte por qué se dice que la mayor parte de las obligaciones tiene su origen en el contrato. En la vida diaria de manera constante encontrarán sus manifestaciones, muchas veces hasta cuando no se tiene conciencia porque se procede en forma mecánica y rutinaria. No hay que olvidar que todos estos actos están regulados por el derecho y que este es el que determina y fija sus efectos.<sup>2</sup>

Visto lo anterior, demos un concepto de esta institución basándonos en el artículo 1793 CCDF Contrato: “Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto

---

<sup>2</sup> Ricardo Treviño García, *Los Contratos civiles y sus generalidades*.

exclusivo crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales”.

Hay contratos que al mismo tiempo dan origen a derechos reales y derechos personales, como es el caso de los contratos translativos de dominio: compraventa, permuta, donación y mutuo.

En virtud de la compraventa, se originan derechos personales como son la entrega de la cosa, responder del saneamiento en caso de evicción, pago del precio, etcétera. La compraventa es también uno de los medios de adquirir la propiedad, que es el derecho real por excelencia.

El usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres, que son derechos reales, pueden nacer asimismo por contrato.

Por último, hay contratos que dan origen solamente a derechos personales, como el contrato de prestación de servicios profesionales.

## 1.2. DEFINICIÓN DE CONVENIO

Convenio stricto sensu: es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones; tanto derechos reales como personales.

Convenio lato sensu: lo define el artículo 1792: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.<sup>3</sup>

El contrato, como todo convenio, es un acto jurídico, una manifestación exterior de la voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley. Al consistir, la de ambos contratantes que se ponen de acuerdo, en una doble manifestación de voluntad, es un acto jurídico bilateral o plurilateral: su integración y existencia depende forzosamente de la unión de dos o más voluntades jurídicas, lo que en derecho se conoce como el consentimiento.

---

<sup>3</sup> *Código Civil del Distrito Federal.*

Cuando el acto jurídico se constituye solamente en una sola manifestación volitiva, como ocurre en el testamento, en la promesa de recompensa o en la suscripción de un título civil al portador, es conocido como un acto jurídico unilateral.

De lo expuesto se infiere que el convenio lato sensu es el concepto general, y el contrato y el convenio stricto sensu son sus connotaciones particulares.

La diferencia fundamental entre contrato y convenio estriba en que al primero le corresponde la función positiva, crear o transmitir obligaciones, y al segundo la función negativa, es decir, modificar o extinguir.

#### *1.2.1. Lato sensu y stricto sensu*

Convenio lato sensu: es una expresión latina que significa “en sentido amplio”. La palabra sensu es utilizada para significar “en el sentido de”. De lo anterior podemos deducir que: convenio, en sentido amplio, es, como lo define el artículo 1792, “el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

Convenio stricto sensu: es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, tanto derechos reales como personales.

Stricto sensu, también denominado “sentido estricto”, o bien en sentido restringido, nos indica que si existen dos palabras o significación de ellas, una de ambas abarca a la otra y deberá ser la determinante en su sentido estricto o estrecho.

## **ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE**

Investigar cuáles son las diversas concepciones de Sentido amplio y Sentido estricto de un convenio, mediante la elaboración de un análisis.



### *1.2.2 Elementos esenciales del contrato*

Existe en la doctrina una gran anarquía cuando se trata de determinar las partes que necesariamente deben integrar un contrato.

La mayoría de los autores mexicanos, por no decir todos, siguiendo el criterio del Código Civil (CC) clasifican a los elementos del contrato en esenciales y de validez.

Estos autores, y por ello la doctrina mexicana en su conjunto, consideran que el consentimiento y el objeto son los elementos esenciales, y que los de validez, son la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, el motivo o fin, y la forma.

Para la doctrina mexicana son elementos esenciales el consentimiento y el objeto, y de validez, la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma.

No obstante que el Código Civil y los autores mexicanos analizan al contrato respecto a sus elementos de esencia y validez, en este estudio no se seguirá ese criterio por considerar que no debe confundirse el ámbito o campo de la formación del contrato, con el de sus efectos. Ciertos requisitos son indispensables para que el contrato exista y deben llamarse precisamente elementos, mientras que otros son necesarios para que produzca efectos normales en los términos previstos por la norma.

Se llama elemento a la parte integrante de una cosa que, si falta, esa cosa no existe como tal, aunque de hecho puede haber una diferente. Bajo ese concepto, para realizar un análisis sistemático del contrato deben distinguirse aquellas partes que efectivamente son indispensables para que exista, de aquellas que deben existir previamente a la formación del contrato.

## **ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE**

Investigar y comparar cuáles son los elementos que componen los contratos.

### 1.3 REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS

Para el maestro Ramón Sánchez Meda: “los elementos del contrato” son de tres clases a saber: elementos de existencia, de validez y de eficacia.

Los elementos de existencia: son dos elementos que conjuntamente debe tener un acto jurídico para ser contrato, de manera que la ausencia de cualquiera de esos dos elementos impide que haya contrato. Tales elementos de existencia son el consentimiento y el objeto.

Se define el consentimiento como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; como en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.<sup>4</sup>

El consentimiento en el contrato es el primer elemento de existencia; la voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa, y desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento, referida a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma.

El consentimiento en el contrato es la suma de voluntades de las partes contratantes, conforme a lo establecido en la norma para cumplir con lo establecido de crear o transmitir derechos y obligaciones.

Por lo anterior, en el contrato el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones, es decir; el consentimiento es la aceptación de cada una las partes de forma conjunta, para complementar con estos elementos el de consentimiento, debiendo ser de manera pura, las partes contratantes se deben avenir conforme se hayan querido obligar, pudiendo ser la prestación en dar, hacer o no hacer.

Si en un determinado supuesto no existiera esa unión o conjunción acorde de voluntades en los términos de la norma, podría existir un hecho jurídico o uno o varios actos monosubjetivos que originaran consecuencias de

---

<sup>4</sup> Ricardo García Treviño, *Los contratos civiles y sus generalidades*.

derecho, pero no existiría un contrato, ya que es un elemento para la existencia de éste, el que se dé ese consentimiento. Así lo advierte claramente el Código Civil para el Distrito Federal:

“Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

- I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y
- II. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

En la formación del consentimiento nos encontramos siempre con una oferta o pólitaación, nombre que se le da a la proposición de celebrar un contrato, y con un asentimiento o conformidad con dicha oferta, que se denomina aceptación. A la persona que formula la oferta se le llama oferente, proponente o solicitante, y a la que otorga la aceptación, aceptante.

Para que haya consentimiento es necesario que la oferta reciba una aceptación lisa y llana, es decir, que ésta no implique ninguna modificación a la oferta, según lo dispuesto en el artículo 1810 del Código Civil, según el cual, “El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe, modificación de la primera.”

La ausencia de consentimiento produce la inexistencia del acto, de conformidad con lo señalado en el artículo 2224, y con todas las características de esta ineficacia; dicho acto, además, no produce efecto alguno “de derecho”, aunque podría producirlo “de hecho”, y no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción y, finalmente su inexistencia puede ser invocada por todo interesado.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar en forma clara, mediante apoyo de material didáctico, los requisitos del contrato.

### *1.3.1 Ausencia de vicios del consentimiento*

Son vicios del consentimiento los siguientes: error, dolo, mala fe y violencia; algunos autores agregan la lesión. Para que el contrato sea válido, el consentimiento debe emanar de personas dotadas de discernimiento y que estén exentas de vicios. Si se halla afectado por una de esas faltas, la parte perjudicada puede solicitar la nulidad de este.

Se puede definir al error como un falso concepto de la realidad; también como el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, como una inadecuación de algo o de alguien con la realidad.

El error, es la falsa noción que se tiene de una cosa (no todos los errores anulan el acto).

Error obstáculo o radical. Al hablar del consentimiento, y en especial de la ausencia del mismo, nos referimos a este error obstáculo, que no sólo vicia el consentimiento sino que lo destruye; por ejemplo, el error que recae sobre la naturaleza de la operación, es cuando una persona entendía que entregaba la cosa a título de arrendamiento, mientras el otro contratante entendía que la recibía a título gratuito; se presenta en los casos de equivocación sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto.

Este error es denominado, según se ha indicado anteriormente, error dirimente, error vicio, error motivo o error en el contenido, y siempre es consecuencia de una falsa representación de la realidad. En otras palabras, en esta clase de error no existe un supuesto de discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada; coinciden ambas voluntades perfectamente, ya que el sujeto ha declarado su verdadera voluntad, sólo que dicha voluntad interna, que ha sido efectiva y correctamente declarada, se ha formado

viciosamente debido a una falsa representación de la realidad, es decir, por un error.

Error que vicia la voluntad y que origina la nulidad relativa, según lo establecido en el Código Civil del Distrito Federal:

“Artículo 1813. El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa”.<sup>5</sup>

Error de derecho. Recae sobre el motivo determinante de la voluntad de uno de los contratantes. Se entiende por error de derecho aquel que consiste en una falsa representación de la norma jurídica aplicable a un negocio en particular, bien sea por un conocimiento equivocado o una inexacta interpretación de la norma o de su sentido, o por un total desconocimiento o ignorancia de la misma.

El error indiferente no afecta a la validez del contrato y ordinariamente se reduce a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo de que, de haberse conocido la realidad, no se hubiera contratado.

El Error de cálculo, aún cuando no anula el contrato, no es completamente indiferente, puesto que da lugar a la rectificación. Según lo dispuesto en el artículo 1814, el error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

El error puede referirse a las calidades o composiciones físicas de la cosa (como contenido de las prestaciones de dar) considerada en sí misma, a las calidades o funcionalidad de la cosa referida al uso o utilización que desee darle el sujeto, o a la identidad de la persona del contratante en aquellos contratos que se celebren en atención a las cualidades del sujeto.

---

<sup>5</sup> *Código Civil del Distrito Federal.*

La definición legal de dolo es: “cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes”, según lo menciona el artículo 1815: Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

El dolo principal recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, es decir, cuando induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado, y engendra, por consiguiente, un error vicio o error nulidad.

El dolo incidental recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante contratar sólo en condiciones menos favorables o más onerosas, como en el caso del error indiferente.

La utilidad de considerar al dolo en última instancia como un error provocado y no como un error espontáneo, estriba en que es más fácil probar el dolo por las maquinaciones y artificios que se emplean, y además permite exigir daños y perjuicios que en el error espontáneo no es posible reclamar.

Cuando hay dolo bilateral porque las dos partes procedieron con dolo, ninguna de ellas puede reclamar indemnización a la otra.

El dolo, que tiene lugar cuando una de las partes o un tercero induce a error a la otra para decidirla a prestar su consentimiento, mediante el empleo de maniobras fraudulentas con el propósito de obtener una ventaja a sus expensas.

El aspecto volitivo de los actos ilícitos, no son admitidos por las leyes, por ser contrarios a estos, debido a las consecuencias jurídicas que como resultado causan daño imputable, de quien los ejecuta en razón del dolo o culpa. Como vicios del consentimiento o de la voluntad; el dolo es una conjunción que regularmente va acompañado de error, mala fe, intimidación y simulación, como lo es el fraude.

Los actos ilícitos son aquellos actos considerados de realización positiva o negativa, no permitidos por la ley, de tal modo que ha de producir daño, este puede ser por acción u omisión.

La acción dolosa para conseguir la ejecución de un acto es la materialización de una conducta externa, con la finalidad de conseguir su objetivo mediante un artificio o engaño de una persona.

El dolo es la voluntad de un sujeto quien, aprovechando la circunstancia, realiza cierto acto para lograr su propósito de una manera contraria a la ley y a la conciencia de la otra parte con quien ha de celebrarse el contrato.

Son cuatro los requisitos para que el dolo determine la anulación del acto:

- Que haya sido grave: es decir que se apto para engañar a una persona que pone un cuidado corriente en el manejo de sus asuntos. Si fuera tan grosera que una mínima precaución lo hubiera puesto al descubierto, el dolo no es grave.
- Que haya sido causa determinante de la acción del sujeto a quien se vicia la voluntad: se entiende por tal el engaño sin el cual el acto no se hubiera llevado a cabo.
- Que haya ocasionado un daño importante: es decir de una significación económica para la persona que lo sufre.
- Que no haya habido dolo recíproco: la justicia no puede ponerse a discutir sobre las trampas que empleen los inescrupulosos.

Es decir, se deben considerar el alcance y dirección de la voluntad, tomando en cuenta si se trata de un tipo de dolo directo cuando el sujeto obtiene el resultado deseado o previsto o dolo eventual, pudiendo variar su posibilidad del resultado que se deseaba.

Como lo manifiesta el artículo 1819, del Distrito Federal, que a la letra dice: “Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable

de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.”<sup>6</sup>

Existen dos clases de violencia, que son la física y la moral; una y otra producen las mismas consecuencias. Un ejemplo de violencia física: si no me vendes determinado objeto, te golpeo; uno de violencia moral: si no me donas tal objeto, voy a revelar determinados datos que atañen tu vida privada. En la mayoría de los casos, para que no se revelen esos datos, suele celebrarse el acto que desea el que ejerce la violencia.

La violencia cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura ya, no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él. La violencia en si o el temor, que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto; es decir, vicia al consentimiento y afecta a todo tipo de relación contractual que puede provenir de cualquiera de las partes contratantes.

### *1.3.2 Capacidad*

La capacidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Existen dos clases de capacidad: de goce y de ejercicio. La primera, que es la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, la tiene todo individuo por el hecho de ser persona, pues se estatuye según el artículo 22, que dispone: La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código.

La capacidad de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley, y se le tiene por nacido para los efectos declarados según el Código Civil para el Distrito Federal.

---

<sup>6</sup> Manuel Bejarano Sánchez, *De las obligaciones civiles*.



La capacidad de goce no siempre se ha reconocido a los individuos, debido a que existieron instituciones que la restringían de manera notable; por ejemplo, en la esclavitud y la muerte civil, que suprimían casi en su totalidad la capacidad.

El esclavo era considerado más bien como cosa que como persona; sin embargo, se le concedía una capacidad muy limitada a fin de realizar los actos más indispensables para subsistir; lo mismo sucedía para quien se le había impuesto la muerte civil, por haber optado por cierto estado religioso o por haber cometido determinados delitos.

Los bienes de la persona a quien se le imponía la muerte civil, se repartían conforme a su testamento o conforme a la ley. Si estaba casado, su cónyuge quedaba en viudez y podía contraer nuevas nupcias, más al muerto civil se le concedía, por supuesto, una capacidad limitada que le permitiera celebrar los actos más indispensables para poder sobrevivir.

La capacidad de goce se adquiere por el nacimiento, pero, cuando se reputa nacida una persona, existen tres sistemas para conceder la capacidad de goce. Uno de ellos indica que ésta se adquiere desde el momento mismo en que el individuo es concebido.

Otro la concede desde el momento en que el feto se desprende del seno materno y, por último, conforme a un tercero, no basta que el feto se desprenda del seno materno, sino que es necesario que se presenten otras circunstancias. De estos sistemas la legislación civil admite el último, según lo dispuesto en el artículo 337: Para los efectos legales, sólo se reputa nacido el feto que, desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil. Faltando alguna de estas circunstancias, nunca ni nadie podrá entablar demanda sobre la paternidad.

Estas son justamente las otras circunstancias que deben darse, de acuerdo con el tercer sistema de los que mencionamos.

La capacidad de ejercicio es la posibilidad de la persona para actuar, ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y cumplirlos

por sí misma, y sólo la tienen quienes han llegado a la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades mentales.

La mayoría de edad se alcanza a los 18 años; el mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes, como se ha establecido desde 1870 en el Código Civil.

Artículo 1799 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.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar quiénes son considerados capaces para la celebración de contratos, mediante la realización de un mapa conceptual.

### *1.3.3 Formalidad*

La forma es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido. Ese medio puede ser la manifestación por escrito o la utilización de palabras determinadas.

En el derecho romano eran contratos formales, tanto los llamados *litteris* como los denominados *verbis*. En el caso de estos últimos, la formalidad consistía en el empleo de ciertas palabras sacramentales.

Cuando la forma es elevada a la categoría de elemento esencial, estamos en presencia de lo que en la doctrina y en la legislación se denomina Solemnidad. En caso de que el acto no se celebre con dicha solemnidad, será inexistente.

De acuerdo con la opinión de los civilistas, en el derecho mexicano el único acto solemne es el matrimonio, porque la solemnidad consiste en que debe celebrarse ante determinado funcionario, oficial o juez del Registro Civil, para que exista.

Existen diversos sistemas que se designan como elemento de validez: Sistema formalista. En las legislaciones donde se acepta este sistema, se exige que, en todos los actos, el consentimiento se manifieste por un medio específicamente determinado. Sistema consensualista.

A la inversa de lo que sucede con el sistema anterior, en este caso se da la libertad a las partes para que manifiesten el consentimiento por cualquiera de los medios jurídicos estatuidos. Sistema ecléctico o mixto.

Es una combinación de los sistemas anteriores, es decir, que en ciertos actos se exige determinada formalidad para su validez, pero en otros se da la libertad para que se manifieste el consentimiento por el medio que se quiera, dentro de los reconocidos por la ley.

El sistema que acepta la legislación civil mexicana es el sistema ecléctico o mixto, como puede observarse en su contenido de acuerdo con los artículos 1796 y 1832, del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Artículo 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Cuando la ley exige determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad es un elemento de validez del mismo, y su omisión hace que el contrato en cuestión pueda ser impugnado de nulidad relativa.

Acerca de la forma de los contratos, el actual Código Civil contiene disposiciones al parecer contradictorias y que contrastan entre sí.

En efecto, porque por una parte nuestro legislador declara, a manera de un enunciado teórico y como un principio general, la consensualidad en la

celebración de todos los contratos (1796 y 1832), y señala como una excepción también teórica la formalidad para la celebración de determinados contratos (1832 y 1796), pero, por otra parte, se advierte al analizar cada uno de los contratos expresamente reglamentados, que se trata de contratos formales. En realidad, al reglamentar los contratos en especial la regla general se convierte en excepción, y la excepción, en regla general.

Es lógico pensar que la falta de forma interesa a cualquiera de las partes que intervienen en un acto, de ahí que cualquiera de ellas pueda alegarla, ya como acción, ya como excepción, como atinadamente lo indica el legislador.

La confirmación de acto que no se otorgó con las formalidades prescritas por la ley, se logra realizando dicho acto con las formalidades omitidas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2231 y 2234:

Artículo 2231. La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida. En este acto se produce una confirmación expresa, pero consideramos que puede haber una confirmación tácita, la cual se presentaría cuando hay cumplimiento voluntario.

Artículo 2234. El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación, o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

La consecuencia de la confirmación es que se extingue la acción de nulidad. Dicha confirmación tiene efecto retroactivo al día en que se verificó el acto nulo, pero no perjudicará los derechos de tercero.

La forma es, en términos generales, la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización de la intención o resolución de realizar un acontecimiento; si no existiese esa forma o manera de exteriorizarse, no se podría hablar del acto contrato.

En otro sentido, es necesario e imprescindible que se emplee alguna manera de proyectar o exteriorizar la voluntad y por lo tanto el consentimiento, y

si esa manera es la forma, ésta por necesidad lógica será un elemento de existencia del contrato.

Se puede considerar válidamente que la forma es una parte integrante de la voluntad, por ser la manera de exteriorizarse o socializarse la intención para formar esa voluntad, y por lo tanto, también parte integrante del consentimiento por ser éste la conjunción de voluntades. No obstante esa consideración, se prefiere conceptuar a la forma como un elemento por separado, por la importancia práctica y didáctica que tiene su estudio en el análisis de los contratos en particular.

Ya se ha dicho también que la forma, en este sentido, deber ser estudiada como elemento (sin necesidad de calificarlo de esencial, porque ya se supone que todo elemento es imprescindible para la existencia del todo) del contrato como norma individualizada y, al estudiar el contrato desde ese ángulo, se deberá analizar el continente o forma por una parte y al contenido o pactos o cláusulas contractuales y sus repercusiones en los ámbitos espacial, temporal y personal, por la otra.

Debe precisarse que la forma no es solo la manera de emplearse el lenguaje (que puede ser mímica, verbal o escrito), sino todo un conjunto de elementos sensibles que pueden comprender más; esto es, además del empleo del lenguaje, una cierta forma de expresarlo o determinadas menciones que deban hacerse, las personas o la actividad de ellas, ante quienes se debe expresar (testigos, juez, notario, registrador) y los archivos en que debe constar (por ejemplo, los volúmenes de protocolo del notario).<sup>7</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Demostrar las formalidades que reviste la ley para la celebración de contratos.

---

<sup>7</sup> *Op. cit.*

#### 1.3.4 Objeto, motivo o fin lícito

El objeto, que es la conducta manifestada como prestación o como una abstención debe ser lícita además de posible, y asimismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

El objeto del contrato, como objeto de derecho general, es la conducta (es innecesario recalcar que tal conducta debe ser humana, ya que el “derecho” solo puede concebirse referido al hombre) y dicha conducta puede manifestarse como una prestación (situación activa, móvil dinámica) o como una abstención (situación pasiva, inmóvil, estática). Si tal conducta se manifiesta o exterioriza como una prestación, puede encausarse como un hacer algo o como un dar cierta cosa, que al final no sería sino una modalidad de un hacer algo; y si la conducta se manifiesta o exterioriza como una abstención, puede encausarse como un no hacer algo.

No es posible hablar de la licitud referida de la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en si mismas, no pueden ser lícitas o ilícitas, sino que la conducta referida a esas cosas, es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa. Ahora bien, esa conducta debe ser lícita y en ese sentido debe entenderse el objeto lícito.<sup>8</sup>

El motivo o fin del contrato debe ser lícito, según lo establecido en el artículo 1795, en su fracción III.

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por 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.

Interpretado a contrario sensu, como se describe en el artículo 1831:

---

<sup>8</sup> *Op.cit.*

Artículo 1831. El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

La licitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la ley.

Artículo 2225. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.

Para saber si un acto ilícito está afectado de nulidad absoluta o relativa, es necesario analizar si reúne las características que la ley señala para una u otra eficacia; es decir, si la nulidad que afecta al acto puede ser invocada por todo interesado, es imprescriptible y es inconfirmable, estamos en presencia de un acto que se encuentra afectado de nulidad absoluta; si por el contrario, la nulidad sólo puede invocarla el perjudicado, es confirmable y prescriptible, o no reúne todas las características que la ley fija para la nulidad absoluta, es lógico pensar que estamos ante un acto afectado de nulidad relativa.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Igual que como ocurre con el consentimiento, no toda deficiencia en el objeto del contrato se traduce en la inexistencia de éste, sino que puede en algunos casos ser sólo anulable, afectándose únicamente la validez de un contrato existente, como ocurre en el caso de vicios ocultos, de la cosa enajenada o de la pérdida parcial de la cosa vendida.

El objeto directo e inmediato del contrato es la creación o transmisión de obligaciones o derechos (sean estos reales o personales); pero recordando al Código Napoleónico, se menciona como objeto de contrato lo que propiamente es el objeto de la obligación creada o transmitida por él. Este objeto indirecto o mediato del contrato, puede ser la prestación de una cosa o la cosa misma, o bien la prestación de un hecho o el hecho mismo.

Considerando ya el objeto mediato o indirecto del contrato, la prestación de cosa puede consistir: en la enajenación de una cosa cierta o de un género, en la constitución de un derecho real, en la concesión de uso o goce temporal de una cosa cierta, o en la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Asimismo, la prestación de un hecho puede consistir: en que el deudor haga algo determinado, o que no lo haga.

El hecho objeto de una obligación puede ser positivo o negativo.

En el primer caso objeto directo del contrato es la transmisión de los derechos y obligaciones reales o personales.

El objeto indirecto está representado por la cosa, el hecho o la abstención; es decir, la prestación positiva o negativa; de ahí que el artículo 1824 manifieste:

Artículo 1824. Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Prácticamente esto (cosa, hecho o abstención) es el objeto directo de la obligación, pero, como el contrato origina la obligación y el objeto de ésta es la cosa, el hecho o la abstención, el legislador lo establece como el objeto del contrato.

La cosa como contenido del dar (que debe ser posible), el hecho como contenido del hacer, (que debe ser posible y lícito), y la abstención como contenido del no hacer (que debe ser posible y lícita).

La creación y la transmisión (y en algunas legislaciones la modificación y la extinción) de derechos y obligaciones, no es, ni puede ser, objeto del contrato, sino que esas situaciones son la consecuencia o resultado del propio contrato como acto jurídico que motivó o actualizó un supuesto de derecho.

Sin embargo como tales consecuencias son precisamente la razón de ser de los contratos, el motivo que impulsa a las personas a vincularse jurídicamente, es por lo que se ha originado la confusión, considerando la creación y la transmisión de derechos y obligaciones como el objeto directo de los contratos.



Por lo tanto, se insiste en que la creación y la transmisión de los derechos y obligaciones, son las consecuencias del contrato, pero nunca su objeto. Si en un supuesto o pretendido contrato no existe una conducta (humana) a regular, no puede hablarse jurídicamente de contrato.<sup>9</sup>

El contrato ya existente debe tener cuatro elementos de validez o inmunidad; la falta de uno de ellos lo priva de efectos jurídicos, es decir, lo afecta de nulidad. Tales elementos son: la capacidad de las personas autoras del mencionado consentimiento, la forma libre o la señalada por la ley, la licitud en el objeto, y el motivo o fin del contrato.

---

<sup>9</sup> *Op. cit.*

## AUTOEVALUACIÓN

1. Define qué es el contrato.
2. Define qué es el convenio Lato Sensus y Stricto sensu.
3. Cuál es la diferencia principal entre contrato y convenio.
4. Menciona cuáles son los elementos de existencia de un contrato.
5. Menciona cuáles son los elementos de validez de un contrato.
6. Describe qué es el consentimiento.
7. Cuándo se manifiesta el consentimiento expreso.
8. Cuándo se manifiesta o presenta el consentimiento tácito.
9. Menciona cuál es el segundo elemento de existencia de un contrato:
  - a) Objeto
  - b) Motivo
  - c) Fin
10. Es aquel que debe existir en la naturaleza; ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y estar en el comercio.
11. Es la conducta manifestada como prestación o como una abstención, debe ser lícita además de posible, y asimismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito:
  - a) Objeto
  - b) Motivo
  - c) Fin
12. Es la creación o transmisión de obligaciones o derechos.
13. El motivo o fin de los contratos debe ser:
  - a) Lícito
  - b) Ilícito
  - c) Nulo
14. Menciona cuáles son los vicios del consentimiento.
15. Cuando por incapacidad legal de las partes o una de ellas, por vicios del consentimiento, porque su objeto motivo o fin sea ilícito, o porque el consentimiento no se haya manifestado, se dice que el contrato puede ser:

a) Nulo

b) Aceptado

c) Invalidado

16. Es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento:

a) la autoridad judicial

b) La interpretación

c) La forma

17. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce:

18. a capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere y se pierde por:

19. Cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido, es:

a) Dolo

b) Mala fe

c) Vicios ocultos

20. Falso concepto de la realidad; también como el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, como una inadecuación de algo o de alguien con la realidad:

a) Dolo

b) Error

c) Mala fe

## RESPUESTAS

1. Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto exclusivo crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales.

2. Convenio stricto sensu: es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, tanto derechos reales como personales.

Convenio lato sensu: Lo define el artículo 1792: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

3. La diferencia fundamental entre contrato y convenio estriba en que al primero le corresponde la función positiva, crear o transmitir obligaciones, y al segundo la función negativa, es decir, modificar o extinguir.

4. Tales elementos de existencia son el consentimiento y el objeto.

5. Los elementos de validez son: la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma.

6. El consentimiento en el contrato es el primer elemento de existencia; la voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa, y la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento, referida a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma; el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

7. El consentimiento será expreso cuando la voluntad se manifieste verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos.

8. El consentimiento tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

9. El objeto.

10. El objeto-cosa del contrato.

11. El objeto.
12. Es el objeto directo o inmediato del contrato.
13. Lícitos.
14. Error, dolo, mala fe y violencia.
15. Invalidado.
16. La forma.
17. Su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.
18. La capacidad se adquiere por el nacimiento y se pierde con la muerte.
19. Dolo.
20. Error.

## UNIDAD 2

### CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

#### OBJETIVO

Distinguir y diferenciar la clasificación de los diversos tipos de contratos, elementos, requisitos, formas y modos de terminación de cada uno.

#### TEMARIO

##### 2.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO

##### 2.2 CONTRATO DE PROMESA

###### *2.2.1 Efectos del incumplimiento*

##### 2.3 CONTRATO DE COMPRAVENTA

###### *2.3.1 Elementos y requisitos*

###### *2.3.2 Derechos y obligaciones de las partes*

###### *2.3.3 Formas de extinción*

##### 2.4 CONTRATO DE PERMUTA

###### *2.4.1 Derechos y obligaciones de las partes*

###### *2.4.2 Clases, revocación y reducción*

##### 2.5 MUTUO

###### *2.5.1 Obligaciones de las partes*

###### *2.5.2 Clases y modos de terminación*

##### 2.6 ARRENDAMIENTO

###### *2.6.1 Derechos y obligaciones de las partes*

###### *2.6.2 Terminación y diferencia con el comodato*

##### 2.7. DEPÓSITO

###### *2.7.1 Derechos y obligaciones de las partes*

###### *2.7.2 Terminación y diferencia con el secuestro*

##### 2.8 MANDATO

###### *2.8.1 Obligaciones de las partes*

2.8.2 *Clases*

2.8.3 *Formas de extinción y efectos jurídicos*

2.9 PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

2.9.1 *Distinción con el contrato de trabajo*

2.9.2 *Terminación y efectos jurídicos*

2.10 CONTRATO DE OBRA

2.10.1 *Clases*

2.10.2 *Innominado*

2.11 CONTRATO DE SOCIEDAD

2.11.1 *Sociedad civil y asociación*

2.11.2 *Diferencias*

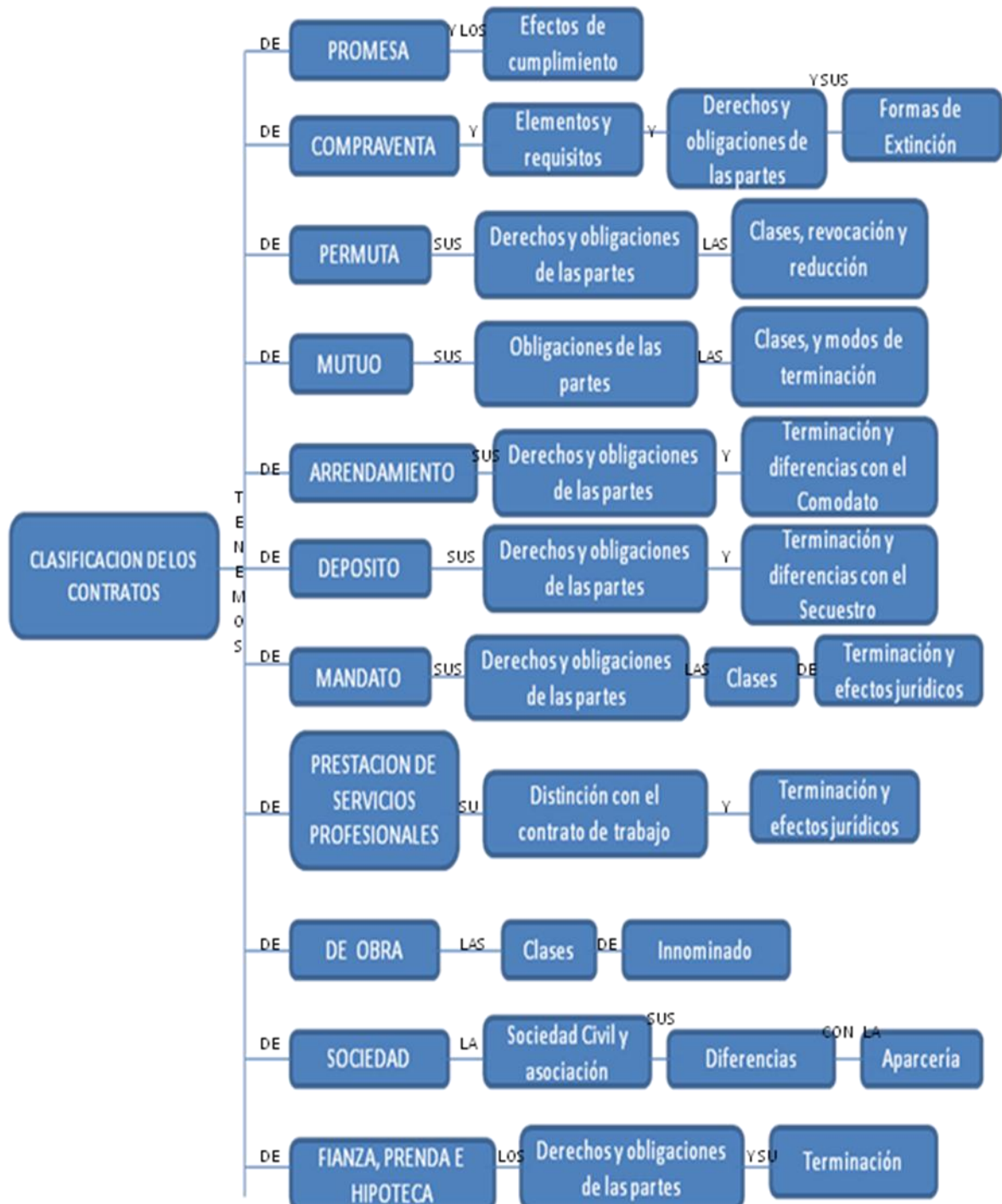
2.11.3 *Aparcería*

2.12 FIANZA, PRENDA E HIPOTECA

2.12.1 *Derechos y obligaciones de las partes*

2.12.2 *Terminación*

## MAPA CONCEPTUAL





## INTRODUCCIÓN

En la unidad 2 del presente trabajo, se mencionan las diversas clasificaciones desde el punto de vista doctrinario de manera tradicional, señalando con estricto apego lo dispuesto en el Código Civil, la forma en que se contempla para su regulación.

Los criterios que se aplican para la clasificación de los contratos son muy variados; es importante estudiar las clasificaciones adoptadas por nuestro Código Civil. La clasificación didáctica para el estudio y análisis de cada uno en particular.

## 2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

El contrato unilateral: es aquel en el cual, los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra. Ejemplos: la promesa unilateral de venta o la promesa unilateral de compra.

No se debe confundir el acto unilateral con el contrato unilateral; el primero es aquel cuya existencia se determina por la declaración de una sola voluntad. Desde ese punto de vista, el contrato es un acto bilateral, ya que su existencia requiere la declaración de dos o mas voluntades, pero de tal acuerdo de voluntades pueden resultar derechos para una parte y obligaciones para la otra, que es lo que sucede con un contrato unilateral.

El contrato bilateral: es en el que se originan derechos y obligaciones para ambas partes. El artículo 1836 expresa: “El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente”. Ejemplos: la compraventa, el arrendamiento, el comodato, etcétera.

El contrato oneroso: es aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (artículo 1837). Tampoco se debe confundir el contrato bilateral con el oneroso, porque una cosa son los derechos y las obligaciones, y otra los provechos y gravámenes.

Es posible que exista un contrato bilateral que sea a la vez gratuito, como sucede con el de comodato. La principal obligación para el comodante es conceder el uso, y la del comodatario, restituir la cosa; pero la obligación del comodatario no es un gravamen o carga, ya que cuando la cumple restituyendo la cosa objeto del contrato, no experimenta ninguna disminución en su patrimonio, porque devuelve una cosa que no le pertenece.

El contrato gratuito: es cuando los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra, es decir, se trata de aquellos contratos en los que solamente una de las partes obtiene utilidad o ganancias..

El contrato conmutativo. Es cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato, se trata de

los contratantes saben y conocen desde el momento de su celebración que las prestaciones son claras.

El contrato aleatorio: es cuando la cuantía de la prestación debida depende de un acontecimiento incierto. Al igual que, en el contrato conmutativo, el legislador agrega una parte que no es correcta, al manifestar “que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino que hasta ese acontecimiento se realice”.

Se trata de aquellos contratos en los que la prestación es incierta al momento de la celebración del contrato, por tratarse de un evento futuro, desconociendo ambas partes de ganancias o pérdidas. Por último no debemos olvidar que tanto el contrato aleatorio como el conmutativo son subdivisiones del oneroso.

El contrato principal: Es cuando existe por sí mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato. Ejemplos: la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

El contrato accesorio: Es el contrato que no tiene existencia propia, es decir, aquel que depende de otro y que, por tanto, corre la misma suerte del principal. Ejemplos: la prenda, la fianza, la hipoteca.

Contratos instantáneos: Son contratos que producen sus efectos en un solo acto. Ejemplos: la compraventa al contado; la permuta, si las partes se entregan inmediatamente las cosas permutadas, así como el contrato de prestación de servicios profesionales, si éstos se realizan y los honorarios se pagan al instante.

Contrato de tracto sucesivo: Son los contratos que producen sus efectos a través del tiempo. Ejemplos: la compraventa en abonos, el arrendamiento, el comodato.

Contrato consensual en oposición a real: Es el que se perfecciona por el solo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa. Ejemplos: la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

Contrato real: Es cuando no basta el consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa para su perfeccionamiento. Ejemplo: El contrato de prenda.

Contrato consensual en oposición a formal: Es cuando no requiere para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que, por el contrario, se da entera libertad a las partes para que lo manifiesten como ellas deseen, de manera expresa o tácita, pero dentro de lo estipulado por la ley.

En principio, los contratos son consensuales; los artículos 1796 y 1832 así lo indican, y sólo son formales en los casos designados por la ley. Ejemplos de contratos consensuales: la compraventa sobre muebles, el comodato, el depósito.

Contrato formal: Es cuando la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio, entre nosotros, por escrito para que el contrato sea válido.

En la legislación se acepta un sistema ecléctico o mixto respecto a las formalidades, porque en principio, se considera que el contrato es consensual, y sólo cuando el legislador imponga determinada formalidad debe cumplirse con ella, porque de lo contrario el acto estará afectado de nulidad relativa. (artículos 2228, 2229 y 2231).

Existen también las llamadas *ad probationem*, que son las realizadas a fin de poder demostrar la celebración de un acto, pero no constituyen un elemento de validez. Por ejemplo, un contrato de comodato o de prestación de servicios profesionales que se otorgue por escrito, no obstante ser contratos consensuales.

Ejemplos de contratos formales: La compraventa de inmuebles, el arrendamiento y la aparcería agrícola y de ganados.

Contratos nominados: Es nominado el contrato que se regula en el Código y recibe un nombre determinado; podemos incluir en esta clasificación a los siguientes: compraventa, permuta y donación.

Contratos innominados: son los que están regulados expresamente por la ley pero que, independientemente de ello, las partes los pueden celebrar en atención a lo dispuesto en el artículo 1858, que establece: “Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentos en este ordenamiento”.

En este sentido, es nominado el contrato reglamentado en el Código, e innominado el que no lo está.

Consideramos, además, que las partes pueden celebrar no sólo contratos reglamentados, sino los que no lo están, conforme al principio de la autonomía de la voluntad, que indica que las partes tienen absoluta libertad para celebrar los convenios que deseen, con la única condición de que sean lícitos o, en otras palabras, las personas pueden contraer las obligaciones que gusten, con tal de que no vayan en contra de la ley o de las buenas costumbres.

*Intuitu personae*: Cuando se toman en cuenta las cualidades de la persona (solvencia, honestidad, aptitud, confianza, etcétera) para su celebración; podemos dar como ejemplos de esta clasificación: al depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, asociación, sociedad, aparcería agrícola y aparcería de ganados.

Contrato plurilateral: es aquel en que intervienen más de dos personas. Ejemplos: asociación y sociedad.

Contrato de organización: La distinción entre un contrato de cambio y un contrato de organización se hará cuando se realicen los contratos de asociación y sociedad civil.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Señalar por qué se clasifican los contratos y cuáles son las formas reconocidas por la ley.

## 2.2. CONTRATO DE PROMESA

“La promesa de contrato recibe diversas denominaciones, como precontrato, contrato preliminar, antecontrato, contrato preparatorio, pacto de antecontrato, contrato opción y contrato prometido”.<sup>10</sup>

La promesa es un contrato por el cual una de las partes, o ambas, se obligan, dentro de cierto lapso, sea por el vencimiento de un plazo o por el cumplimiento de una condición, a celebrar un contrato futuro determinado.

Históricamente se discutió si la promesa es un contrato autónomo, o si simplemente es preparativo de lo que será un contrato definitivo. Hoy en día parece claro que la promesa es autónoma, por cuanto es un contrato con objeto propio (éste es el contrato futuro), y que seguirá siendo válido aunque el contrato futuro no se celebre, dando derecho a indemnización de perjuicios.

La doctrina alemana ha sostenido que no puede haber promesa de contrato, porque es contrario al régimen jurídico de la contratación que alguien se obligue a celebrar un contrato futuro y determinado en cierto plazo.

La objeción no ha sido simplemente teórica, sino que ha recibido reconocimiento en muchos códigos que no han admitido la promesa de contrato. En contra de esta objeción, los códigos que aceptan el contrato de promesa (como el francés, el italiano y el mexicano) estiman que dentro de esa libertad absoluta de contratación tendría que irse restringiendo cada vez más su campo de acción, porque se presentan infinidad de contratos en los que no hay posibilidad de discutir si se celebran o no se celebran.

Naturaleza y características del contrato de promesa:

- Es un contrato típico, ya que se encuentra regulado por ley.
- Es un contrato principal, ya que su existencia no se subordina a la de otro contrato.
- Es un contrato preparatorio, ya que se celebra con un objeto preciso y determinado, como es que en el futuro se va a celebrar otro contrato. O

---

<sup>10</sup> *Op. cit.*

sea, crea una relación jurídica preliminar para la celebración posterior de un contrato futuro.

- Es un contrato sujeto a modalidad, por definición, si no, la promesa no surtiría efecto.
- Es un contrato unilateral o bilateral según queden obligadas una o las dos partes a celebrar el contrato futuro.

La promesa de contrato es un acto especialísimo, su objeto es celebrar, y sólo genera obligaciones de hacer.

La parte que se obliga a celebrar el contrato futuro se llama promitente y a esta palabra se le agrega el nombre del respectivo contratante del contrato futuro (por ejemplo: promitente comprador, promitente arrendatario, etcétera); a la otra parte se le denomina beneficiario o promisario. Cuando es una promesa bilateral, las dos partes se llaman promitentes.

Son dos los elementos reales de la promesa: el contrato futuro y el plazo o condición.

1. El objeto mediato de la promesa es el contrato futuro, ya que el objeto inmediato es una obligación de hacer. Los elementos característicos del contrato definitivo y que deben señalarse desde el contrato preliminar, son los elementos esenciales.
2. El otro elemento real es el plazo o condición, pues a falta de éste, se haría nula la promesa.

Existe la posibilidad de establecer que, para que el beneficiario en una promesa unilateral o los dos promitentes en una bilateral puedan desistirse de la promesa y no celebrar el contrato futuro, quien desista del contrato debe perder como sanción las arras entregadas o devolver éstas y otro tanto, según el caso, a su contratante, pero sin quedar obligado además a celebrar el contrato prometido.

Son objeto de los contratos:

1. La cosa que el obligado debe dar.
2. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

3. El objeto de la promesa en el contrato constituye la obligación de hacer, como lo expresa el artículo 2245: “La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido”.<sup>11</sup> La falta de cualquiera de estos elementos origina la inexistencia del contrato, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2224 del Código Civil.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar las generalidades y distinción del contrato de promesa frente a otros contratos.

### 2.2.1. *Efectos del incumplimiento*

El beneficiario puede exigir al promitente el cumplimiento del contrato de promesa, que es la celebración del contrato definitivo; Si el promitente rehúsa celebrar el contrato prometido o firmar los documentos necesarios para darle forma legal, el beneficiario puede demandarlo y, en su rebeldía, lo hará el juez en su rebeldía a solicitud de aquel.

Si la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a propiedad de tercero de buena fe, entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

Cuando la enajenación se ha hecho a un tercero de mala fe o en virtud de un acto a título gratuito, tal enajenación puede ser dejada judicialmente sin efecto, aunque no exista mala fe de dicho tercero.

Termina ordinariamente por agotamiento natural de los efectos del contrato, pero también puede caducar si termina el plazo sin que exista culpa de ninguna de las partes y otra forma es si el contrato final es lícito.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> *Op. cit.*

<sup>12</sup> *Op. cit.*



La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que, para poder exigir el otorgamiento del contrato definitivo, es necesario probar la celebración del contrato de promesa, porque de lo contrario no procede dicha acción.

La tesis del alto tribunal sentencia: “Si no se comprueba la celebración del contrato de promesa de venta, no puede prosperar para otorgamiento del contrato definitivo de compraventa, en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato preliminar.” (*Semanario Judicial de la Federación*, 3ª Sala, sexta época, cuarta parte, vol. LXVII, p. 119).

### 2.3. CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa es aquel 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 translativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato.

Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho.<sup>13</sup>

La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprador que la ha satisfecho debidamente, es decir hay compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro por su parte, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero

---

<sup>13</sup> *Op. cit.*

El contrato de compraventa, conforme a la ley mexicana, se perfecciona cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa, aún cuando aquel no haya sido satisfecho y ésta entregada y la transmisión del dominio se opera respecto de cosas que sean ciertas y determinadas, por mero efecto del contrato en el momento de su celebración, y cuando el contrato recae sobre cosas que no son ciertas y determinadas, en el momento en que se determinan con conocimiento del acreedor.

No obstante que el objeto sobre el que recae la conducta de las partes en este contrato puede ser una cosa o un derecho, no se tratan aquí los asuntos y problemas relacionados con los derechos.<sup>14</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar en forma detallada las partes, derechos y obligaciones del contrato de compraventa.

### *2.3.1. Elementos y requisitos*

Elementos esenciales de la compraventa: la formación del contrato de la compraventa, como la de cualquier otro contrato, necesita para su validez, la reunión de tres elementos constituidos: el consentimiento, que debe emanar de una persona capaz, el objeto y la causa (artículo 1108 del Código Civil).

Consentimiento: Según el artículo 2181 del Código Civil: "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".

Es decir, el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa.

---

<sup>14</sup> *Op. cit.*

"El consentimiento debe existir desde luego sobre la naturaleza del acto que se celebra, es decir, en cuanto a la venta misma. En otros términos: las partes deben de estar de acuerdo en que celebran un contrato de compra y de venta: una de ellas querer vender, y la otra debe querer comprar;

Es decir, la voluntad del vendedor debe de estar direccionada implícitamente la transmisión de la propiedad o un derecho, por otra parte la voluntad del comprador debe estar encaminada al pago en precio cierto y en dinero por esa transmisión, si están ausentes estas características del consentimiento el contrato es inexistente, por lo tanto no se ha formado.

Preferencia en el pago: el efecto traslativo de dominio da al comprador un derecho real oponible a los terceros y al vendedor un derecho preferente en cuanto al pago del precio. El artículo 2993 del Código Civil vigente señala:

"Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente."

"VIII. El crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados, con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado, o del vencimiento, si la venta fue a plazo.

Tratándose de bienes muebles, cesará la preferencia si hubieran sido inmovilizados."

Formación del consentimiento cuando el precio es fijado por un tercero. La fijación del precio la puede hacer un tercero cuando los contratantes expresamente lo convengan. Por esta modalidad, el consentimiento quedará sustituido desde el momento en que el tercero fije el precio y no sea rechazado por ambas partes.

La fijación del precio hecha por un tercero no podrá ser rechazada en forma unilateral, en esta formación del consentimiento existe una obligación la cual crea la imposibilidad de que el vendedor trate de reivindicar en contra del comprador la cosa vendida, cuando la cosa no era propiedad del vendedor..

Forma del consentimiento: el consentimiento en la compraventa podrá ser expreso o tácito. Hay consentimiento expreso cuando se manifiesta

verbalmente, por escrito o por signos inequívocos que indiquen la aceptación. Tácito, cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, estas son las formas reconocidas por la ley, dejando a la voluntad de las partes por cual decidir, sin estar fuera del sometimiento del estado en su respectiva jurisdicción.

Inexistencia por falta de consentimiento: la falta de consentimiento en la compraventa produce la inexistencia jurídica del contrato; consecuentemente no será susceptible de convalidación. Inexistencia jurídica de la compraventa y los efectos del registro público de la propiedad, recordando que en el consentimiento las partes se ponen de acuerdo o convienen sobre la cosa y el precio de la misma, para su transmisión y entrega a cambio de un precio cierto.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que inscrito un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y si un tercero de buena fe adquiere a su vez ese inmueble, inscrito su derecho no será invalidado aunque se anule el título de enajenante.

De acuerdo con los principios en que se fundamenta la inexistencia jurídica, si el propietario es suplantado en un contrato, el contrato será inexistente y no producirá efecto legal alguno ni será susceptible de darle validez por confirmación o por prescripción, en el caso de la supuesta suplantación y que sea un tercero que está facultado por una de las partes para celebrar un contrato y este a su vez lo ratifica el contrato será completamente válido. (2224).

Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, apartándose de los principios de la Ley Hipotecaria Española, cuyo artículo 34 dio origen al artículo 3007 del Código Civil, introduce una innovación respecto de la validez que debe producir la segunda enajenación. Esta nueva consideración está fundada en el interés jurídico de la fe pública registral como principio valorativo superior sobre la técnica jurídica, al prescribir que: "Todo acto jurídico inexistente no producirá efecto legal alguno" (2224).

Distinción entre los elementos esenciales y los de validez: Los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto. En la compraventa es absolutamente necesario, para desprender múltiples consecuencias, diferenciar los elementos esenciales de los de validez; sin embargo, la influencia del Código Napoleón al mezclar tales elementos, ha tenido consecuencias en la doctrina para el estudio de la compraventa, y así encontramos autores que confunden en su exposición los requisitos de existencia con los de validez, mezclando, por ejemplo, el estudio de la capacidad con el del objeto o el del consentimiento.

A falta de los elementos esenciales y de validez, no se estaría frente a ninguna figura contractual, basta con atender la literalidad de los mismos elementos, por un lado donde quedaría la voluntad de las partes, cuál sería entonces el objeto materia del contrato, si no están presentes al momento de la celebración del mismo, produciéndose la inexistencia del acto.

Objeto directo: El segundo elemento de existencia de la compraventa presenta mayor interés. Consiste en su objeto. Es necesario distinguir el objeto directo del contrato y el de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra.

Objeto indirecto: Los objetos indirectos en la compraventa están constituidos por la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa o faltar el precio, y en ese caso el contrato es inexistente por la falta de alguno de sus objetos indirectos.

Ya no hay correlatividad entre el consentimiento y los objetos directos, y por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien, cuando el precio no existe, se trata de la representación de la cosa, el hecho o la abstención, desde una perspectiva positiva o negativa, tomando en cuenta que es el principal motivo para la celebración del contrato

Objeto. Doble aspecto del objeto indirecto de la compraventa: El objeto indirecto del contrato se integra por la cosa o el derecho que el vendedor se obliga a transmitir y el precio que el comprador se obliga a pagar, recordando que se trata del elemento de validez del contrato, del derecho a recibir el pago como la obligación de la transmisión de la propiedad, cosa o derecho según se trate..

Requisitos del objeto indirecto para ser materia del contrato de compraventa, por estar representado por la cosa.

Para que la cosa pueda ser objeto del contrato, debe reunir los siguientes requisitos:

- La cosa debe tener una existencia física para considerarse dentro de la naturaleza. La existencia material se determina por las leyes de la física que identifican su naturaleza corpórea o incorpórea, no contrario a la disposición de la ley, tanto física como abstracta, por naturaleza o por ley.
- El objeto debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie. El contrato será inexistente si el objeto no se determina o se precisa su especie, no sería motivo del contrato, por no saber lo que se transmite o pretende adquirir.
- El objeto de la compraventa debe estar en el comercio. El objeto puede estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley (1825), pero no contrario a la ley.

Están fuera del comercio por su naturaleza los bienes que no pueden ser susceptibles de apropiación individual como el aire o el espacio aéreo. Los bienes fuera del comercio por disposición de la ley son todos aquellos que la ley los declara inmerciables o inalienables, algunos corresponden al dominio del poder público dividiéndose estos en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Los bienes de uso común están constituidos por bienes terrestres como las vías públicas, parques, jardines; bienes fluviales como los ríos o calles y bienes marítimos como las costas, playas y mares. Los bienes propios del Estado están destinados a la función administrativa de la Federación. Pero no

contrarios a las disposiciones legales, y tampoco de cosas y contratos imposibles de ser percibidos por los sentidos.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Identificar cuáles son los elementos y requisitos del contrato de compraventa.

### *2.3.2. Derechos y obligaciones de las partes*

Las obligaciones del vendedor se detallan a continuación:

1. Perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, basta con el consentimiento de las partes en relación a los elementos esenciales del contrato.
2. Entregar el bien y sus accesorios en el estado en que se encuentra en el momento de celebrarse el contrato, es otra de las obligaciones del vendedor.
3. Entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o el uso del bien vendido, salvo pacto distinto, deberán ser transmitidos al nuevo adquiriente.
4. Entregar el bien inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo la demora que resulte de su naturaleza o de acuerdo distinto, siempre que se trate de una cosa material, si se trata de un contrato donde las partes han convenido que lo harán posteriormente de la celebración, deberá darse cumplimiento conforme haya convenido..
5. Entregar el bien en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, salvo que sea bien incierto, en cuyo caso la entrega se efectuará en el domicilio del vendedor o donde las partes lo determinen.
6. Responder por los frutos del bien en caso de ser culpable de la demora de su entrega, caso contrario corresponde responder por los frutos sólo en caso de haberlos percibido, salvo pacto en contrario.
7. Reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios cuando se resuelva la compra venta por falta de entrega, hasta su total satisfacción de las partes contratantes

8. Cuando se trate de un contrato cuyo precio deba pagarse a plazos y el vendedor demore la entrega del bien, éstos se prorrogan por el tiempo de la demora o deberán responder por los daños, gastos o pérdidas que se ocasionen por esta demora, salvo pacto en contrario.

Son obligaciones del comprador, las que a continuación se detallan:

1. Pagar el precio, en el momento, modo y lugar pactados, en caso de demora las partes deberán estipular la forma en que deban de subsanarlo.
2. Devolver la parte del precio pagado, deducido los tributos y gastos del contrato cuando se resolvió el contrato por incumplimiento de pago del saldo, si de esta forma hayan convenido las partes.
3. Cuando el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del precio.
4. Pagar inmediatamente el saldo deudor dándose por vencidas las cuotas que estuvieran pendientes, cuando dejó de pagar tres cuotas, sucesivas o no, dependiendo del convenio de las partes contratantes.
5. Pagar el saldo deudor cuando se ha convenido en el contrato la improcedencia de la acción resolutoria.
6. Devolver lo recibido del vendedor y pagar una compensación equitativa por el uso del bien e indemnizar los daños y perjuicios. En el caso en que se resuelva el contrato por falta de pago del comprador, hasta la satisfacción total del vendedor.
7. Recibir el bien en el plazo fijado en el contrato o en que señalen los usos, si no hubiera un plazo convenido o de usos diversos, el comprador deberá recibir el bien al momento de celebrar el contrato, salvo pacto en contrario, sin ocasionar daños o pérdidas al vendedor.

Las garantías del comprador y del vendedor: El vendedor goza de las siguientes garantías para el caso de incumplimiento por parte del comprador, las cuales se encuentran protegidas por la ley:

1. Derecho de preferencia en cuanto al precio, según haya sido pactado.



2. Derecho de retención respecto de la cosa, sin la intención de afectar a la otra parte contratante.
3. Acción de cumplimiento, aplicable para ambas partes contratantes.
4. Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios, en caso de ser necesario.

El comprador está protegido frente al vendedor, para el caso de incumplimiento de este con los siguientes derechos y acciones, como lo está el vendedor frente a la ley.

1. Derecho de retención del precio, en ciertos casos.
2. Acción de cumplimiento.
3. Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

El derecho de preferencia: En las ventas a plazo o al contado, cuando el comprador no cubra el precio, el vendedor tiene además de la garantía general sobre todos los bienes embargables del comprador, una garantía especial sobre los bienes vendidos para que su valor, en el caso de insolvencia, de quiebra, o de concurso en material civil, de este último se aplique al pago del precio, cuidando que se establezca la cláusula correspondiente.

Esta garantía la encontramos precisamente en el título relativo a "la concurrencia y prelación de los créditos" que regula el Código vigente, en relación con el artículo 2293: "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Derecho de retención de la cosa: De acuerdo con los artículos 2286 y 2287 del Código Civil vigente, el vendedor goza del derecho de retener la cosa en dos casos: a) cuando el comprador no haya pagado el precio en las ventas al contado; b) cuando en las ventas a plazo, descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, a no ser que le dé fianza de pagar al plazo convenido. Dicen así los citados preceptos:

El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

Tampoco está obligado a entregarla, aunque haya concedido un término para el pago, si después de las ventas se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido.

Acción de cumplimiento del vendedor para exigir el pago del precio:

Normalmente se trata de la acción más importante y usual en las relaciones jurídicas que originan la compraventa, pues tanto en las enajenaciones civiles como en las mercantiles, el vendedor opta por exigir el cumplimiento del contrato de acuerdo con el artículo 1949 del Código Civil vigente, más el pago de daños y perjuicios ocasionados por la falta de cumplimiento de contrato por parte del comprador.

El artículo 2296 fracción III, faculta expresamente al vendedor para reclamar además los intereses moratorios con arreglo a los artículos 2104 y 2105, es decir, si se hubiese señalado un plazo para el pago del precio, los intereses correrán a partir del vencimiento del mismo; en caso contrario, la compraventa se reputa al contado y la fecha de la mora deberá determinarse por el momento relativo a la entrega de la cosa, por ser de aplicación expresa el artículo 2255: "el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado".

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude. Acción de rescisión del vendedor con pago de daños y perjuicios es por ello que se debe poner especial atención y prever estas faltas por cualquiera de las partes, debiendo quedar claro en la celebración del contrato.

El vendedor tiene como en cualquier contrato bilateral la acción rescisoria con pago de daños y perjuicios, en los casos de incumplimiento del comprador, recordando que no es exclusivo de esta parte contratante, más bien está a disposición de quien tenga ese derecho de hacer exigible su derecho.

Dicen así los artículos 2300 y 1949:

La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observara lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.

Garantías del comprador para el caso de incumplimiento del vendedor:

- a) derecho de retención del precio, en cierto caso.
- b) acción de cumplimiento.
- c) acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

Derecho de retención del precio: Este derecho está consagrado por el artículo 2299 del Código Civil vigente: "Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay un convenio en contrario."

El comprador tiene un derecho de retención del precio si fuere perturbado jurídicamente de la posesión de la cosa o tuviere justo temor de serlo. Para que el comprador pueda retener el precio, las perturbaciones que sufra en la posesión deben ser jurídicas y no simplemente materiales, a no ser que se trate de ataques o molestias inferidos por el propio enajenante; es decir, los ataques de hecho que un tercero hiciera en la posesión, como es natural, ni son imputables al vendedor ni tampoco altera las obligaciones de este en cuanto a la translación del dominio y a la obligación de garantizar una posesión pacífica, conforme se haya estipulado en el contrato.

Acción de cumplimiento del comprador: El comprador que ha pagado el precio tiene, conforme a las normas generales que ya hemos estudiado, la

facultad de exigir al vendedor la entrega de la cosa, nuevamente tiene aplicación al caso lo dispuesto por el artículo 1949, que la facultad además para demandar daños y perjuicios por el retardo de dicha entrega. Acción rescisoria del comprador con pago de daños y perjuicios, hasta el momento en que se satisfagan las prestaciones que demanda el comprador del vendedor.

Cuando el comprador no prefiera exigir el cumplimiento del contrato, en los casos en que el vendedor haya incurrido en mora respecto a la entrega de la cosa, o haya faltado alguna de sus obligaciones, o bien, cuando exista una imposibilidad física o legal de cumplimiento, está facultado para exigir conforme al artículo 1949 la rescisión del contrato, más el pago de daños y perjuicios por el retraso en dicha entrega, salvo pacto en contrario, si se trata de eventos de orden de la naturaleza, imprevistos e incontrolables, por parte del hombre.

Modalidades de la compraventa: El Código Civil enuncia las modalidades del contrato de compraventa de tal manera que éstas no sean imitativas. Las modalidades que reglamenta la legislación mexicana son las siguientes:

Compraventa con reserva de dominio: Por esta modalidad el enajenante se reserva el dominio de la cosa hasta en tanto el comprador no pague el precio pactado. La venta con reserva de dominio da al vendedor la garantía de que, hasta en tanto no se pague el precio de la compraventa, la propiedad de la cosa no pasara al comprador.

Esta modalidad implica una doble figura jurídica en caso de que se rescinda el contrato por incumplimiento de las obligaciones. Será un contrato de compraventa sujeto a una condición suspensiva y a la vez será un contrato de arrendamiento sujeto a una condición resolutoria.

El artículo 2311 prescribe que:

Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieran 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 fijen 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 obligación más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Compraventa en abonos efecto de la rescisión: Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables, por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la ley, son nulas, y la sentencia respectiva, al declarar la rescisión, debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de ley.

Rescisión en la ley federal de protección al consumidor, si se trata de competencia de la procuraduría del consumidor, caso contrario se someterá a los tribunales judiciales.

La ley Federal de Protección al Consumidor da una solución equitativa a los problemas de rescisión de la compraventa con pago diferido del precio, cuando su artículo 71 prescribe que:

En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, si el proveedor pretende o demanda la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, tendrá derecho el consumidor a optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido mas las prestaciones que legalmente procedan.

"En todo caso los pagos que realice el consumidor, aun en forma extemporánea, que sean aceptados por el proveedor, liberarán a aquel de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

Con esta regla no se rompe el principio de igualdad procesal ni se afecta la seguridad del contrato, pues sólo se atenúan los efectos de la rescisión sin variar la esencia de las obligaciones, por parte de los contratantes.

Reserva de dominio oponible a terceros: Para que la reserva de dominio pactada entre los contratantes surta sus efectos frente a terceros, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad ya se trate de bienes inmuebles registrados o de bienes muebles susceptibles de identificación, siempre y cuando se trate de bienes que pueden ser registrados en esta institución

La entrega de la cosa da al comprador el carácter de arrendatario, y en estas condiciones el adquiriente no podrá enajenar el objeto. En caso contrario el vendedor podrá rescindir el contrato con independencia de la acción penal que resulte al comprador por disponer de un objeto cuya posesión le fue transmitida precariamente, o bien se trate de una especie de posesión originaria.

Venta en abonos: Por esta modalidad las partes acuerdan que el pago del precio se cumpla en exhibiciones periódicas llamadas abonos. La modalidad queda vinculada al pago del precio en diversas exhibiciones. Desde que el contrato se celebra el adquiriente se convierte en propietario con todas las facultades de dueño incluyendo la de disposición del objeto adquirido, sin dejar a un lado las obligaciones que deriven de este.

La cláusula rescisoria no surtirá sus efectos frente a los terceros cuando se trate de bienes muebles que no sean susceptibles de identificación y que el tercero adquiriente sea de buena fe. En este caso la mala fe del tercero podrá acreditarse sólo por las reglas de la Ley Procesal y no por el principio de buena fe registrado, sometiéndose a los casos previstos por la ley.

Rescisión de la venta en abonos: Cuando la venta en abonos se rescinda, se aplicarán las mismas reglas de la venta con reserva de dominio.

Venta con pacto de preferencia: Por esta modalidad las partes acuerdan que, cuando el adquiriente pretenda enajenar el objeto de la compraventa, deberá preferir en igualdad de circunstancias al enajenante. La violación de esta obligación

sólo da acción al enajenante para reclamar el pago de daños y perjuicios, siempre y cuando no se haya presentado con la renuncia de este derecho.

La legislación civil establece las siguientes reglas para ejercer el derecho de preferencia:

- a) Si se trata de bienes muebles, el vendedor, después de ser notificado de la oferta, deberá ejercer su derecho dentro de los tres días siguientes.
- b) Si la cosa fuere inmueble, el vendedor deberá ejercer su derecho dentro de los diez días siguientes.

El derecho de preferencia se ejercerá pagando el precio que el comprador ofrece, en caso de no hacerlo el pacto de preferencia quedará sin efecto (2304). Ante el riesgo de que las partes puedan pactar una retroventa o una promesa de venta sobre el mismo objeto del contrato, expresamente se prohíbe su celebración, ya que precisamente el Código vigente derogó la modalidad del pacto de retroventa del Código de 1884 ante el notorio perjuicio que se ocasionaba a los acreedores y al fisco (2302).

Diferencia entre el pacto de preferencia y el derecho del tanto: Dos diferencias jurídicas sustanciales se encuentran entre una y otra figura. El derecho del tanto nace por virtud de la ley; el derecho de preferencia nace de un contrato. La violación al derecho del tanto produce la nulidad de la enajenación; la violación al pacto de preferencia sólo hace responsable al enajenante a la reparación de los daños y perjuicios (973 y 2303).

La venta con pacto de no vender a determinada persona: Se puede pactar que la cosa del contrato no se venda a una determinada persona. Sin embargo, por acuerdo de las partes no es válido pactar que el adquirente quede impedido para enajenar el objeto. El pacto de inenajenabilidad de un objeto o la limitación al derecho de propiedad va en contra de las normas de orden público que regulan la capacidad y el derecho de propiedad.

La violación al pacto de no vender a determinada persona, sólo produce la obligación de indemnizar al vendedor de los daños y los perjuicios que se le hayan causado (2301)".<sup>15</sup>

### 2.3.3 *Formas de extinción*

El contrato de compraventa, en principio, se extingue por las mismas causas propias de los contratos; bien se trate de causas particulares de ellos, bien lo sea por causas aplicables a todo negocio jurídico. En este sentido el artículo 1506 del Código Civil dispone expresamente que: "La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, y, además, por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el retracto convencional o por el legal".

Este precepto ha sido duramente criticado desde el punto de vista doctrinal, por considerar al retracto como una institución que resuelve el contrato de compraventa, sumado al hecho de que al dividirlo en convencional y legal, lo que hace realmente es confundir dos instituciones distintas toda vez que, el retracto propiamente dicho es el denominado legal y en virtud del cual tiene derecho un tercero que actúa por subrogación, mientras que el denominado convencional o venta con pacto de retroventa, tiene unos orígenes institucionales muy distintos. Considerando al vendedor o enajenante como el derecho que se reserva el vendedor de recuperar la cosa vendida.

Así las cosas, podemos decir que, en realidad, el denominado retracto convencional no es más que una venta sometida a condición resolutoria, aunque parte de la doctrina entiende que se trata de una condición suspensiva; por último, otro sector doctrinal opina que no hay ni anulación ni destrucción del contrato, sino una verdadera subrogación, siempre que se tengan presente dentro de las cláusulas del contrato celebrado por las partes.

Pero lo cierto es que la ubicación de este precepto dentro del conjunto de los Código Civil es equivocada, habida cuenta de que el retracto legal no es más que un derecho real de adquisición preferente; así pues, en definitiva, no

---

<sup>15</sup> Edgardo Peniche López, *Introducción al derecho y lecciones de derecho civil*.



es que se esté indicando que se trata de una cosa distinta y se haya descubierto su verdadera naturaleza jurídica, sino simplemente la explicación de sus efectos propios, en sustitución de lo que clásicamente se creía; es decir, una subrogación, considerando que tenga esa necesidad u oportunidad el vendedor, respecto de la cosa vendida frente a su anterior propietario de la cosa que ha sido transmitida.

Los retractos han sido clasificados por la doctrina como derechos reales limitativos del dominio, pero sin que por ello dejen de significar una adquisición. Aunque sí resulta lógico y necesario desarrollar una teoría general de estos derechos de retracto, tanteo y opción para que puedan ser subsumidos en una posición clara, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, ya que siempre cabe la posibilidad de encontrarse con limitaciones de derechos reales que voluntariamente no pueden ser cumplidas por consistir en instituciones de *numerus clausus*, siempre que se hayan convenido claramente dentro de las cláusulas del contrato.

Debemos tener en cuenta que, en atención a las reglas generales, también puede obtenerse la invalidez o destrucción de un contrato de compraventa cuando se proceda, por ejemplo, con error, dolo, etcétera; porque se vicia el consentimiento, cosa que debe haber ausencia del mismo.

Son causas de extinción del contrato de compraventa, las siguientes:

Una de las causas específicas de extinción de la compraventa de bienes inmuebles está regulada en el artículo 1503 CC, en virtud del cual se permite la resolución del contrato cuando, habiendo entregado el vendedor la cosa, surge en él un fundado motivo para creer que no llegará a cobrar el precio total pactado, cuando éste se aplazó, ni podrá recuperar la cosa entregada.

Así el artículo 1503.1 del Código Civil regula el supuesto de que el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y precio, y pueda por ello promover inmediatamente la resolución de la venta. Este precepto recoge aquel supuesto en el que, sin haber llegado a incumplir el comprador, procede la resolución contractual en razón del fundado

temor de que el incumplimiento pueda sobrevenir cuando deba tener lugar el cumplimiento de la prestación; es decir, de que al vencer el término fijado (momento en el que debe cumplirse la prestación) no se pague el precio.

Pero como quedó expresado, se trata de una sospecha por parte del vendedor de que el comprador llegue a incumplir llegado el momento del vencimiento; pues de lo contrario se podrá pedir la resolución por incumplimiento cuando la prestación no se cumple en el momento del vencimiento a tenor del artículo 1124 CC en relación con el 1503.2 CC, el cual dispone expresamente que: "Si no existiere este motivo [de temer por la pérdida de la cosa vendida o el precio], se observará lo dispuesto en el art. 1124".

El artículo 1124 CC dispone expresamente que:

La facultad para resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpla lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclama, al no haber causa justificada que lo autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los arts. 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.

#### 2.4 CONTRATO DE PERMUTA

La permuta es la forma primitiva de intercambio entre los hombres; históricamente, es el antecedente de la compraventa que supone la existencia de moneda y por consiguiente un grado de organización social más avanzado, aun cuando en tiempos actuales solamente ha evolucionado, para su aplicación práctica dentro de nuestra propia legislación..,

“La permuta es un contrato por virtud del cual cada una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa, a cambio de otra que a su vez recibe en propiedad o dicho de otra manera: el cambio de cosa por cosa”.<sup>16</sup>

Se trata de la primera manifestación natural del comercio, y aparece en la historia desde el momento en que las primeras poblaciones empiezan a especializar sus profesiones y existen excedentes, al respecto, los cuales han servido como base para que los actuales tengan una forma más completa, de tal manera que lo encontramos regulado por la ley.

Anteriormente a la introducción del dinero, el trueque era la única manera de intercambiar bienes. El trueque presenta varios problemas, principalmente limitaciones de tiempo. Cuando el intercambio es frecuente, los sistemas de trueque encuentran rápidamente la necesidad de tener algún bien con propiedades monetarias, o en su caso el intercambio de productos o un bien por otro.

Por ello, su importancia social decae con la invención de la moneda. A partir de ese momento las relaciones comerciales pasan a regularse principalmente por medio de la compraventa. Actualmente el papel económico de la permuta es muy modesto, aunque no ha desaparecido, como ya se dijo anteriormente, ha evolucionado y se continúa en la práctica de manera muy cuidadosa para quienes tienen esa necesidad.

Sin embargo, históricamente es habitual que el papel de la permuta recobre importancia en épocas de crisis económica, y principalmente en casos de hiperinflación, dado que el dinero pierde en gran medida su valor, sin avanzar más que el contrato de compraventa, de tal manera que no deja lugar a dudas que continúa dentro del uso y control legal por parte del Estado.

Se observará, en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250 del Código Civil: “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”.

---

<sup>16</sup> *Op. cit. García Treviño, Ricardo.*

La permuta es un contrato: a) traslativo de dominio: sirve para transmitir la propiedad; b) principal, bilateral, oneroso: es necesario un intercambio, y si no, sería uno de donación de bienes; c) conmutativo (generalmente): ambas partes suelen tener las mismas obligaciones y derechos; d) aleatorio por excepción, instantáneo o de tracto sucesivo, consensual: el contrato se perfecciona por el mero consentimiento, aunque en algunos casos haga falta cumplir formalidades para hacer frente a las obligaciones que nacen del contrato (por ejemplo, escriturar un bien inmueble).

La permuta se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, de la misma manera que en el contrato de compraventa. Se distingue de éste, porque en el contrato de venta la cosa es cedida a cambio de un precio establecido en dinero. Otra distinción es que en la compraventa existen dos partes diferenciadas: comprador y vendedor, que intercambian cosa y precio.

Además, la compraventa es tomada como tal cuando más de la mitad del precio que se paga por la cosa es dado en dinero, mientras que al estipularse la mitad o menos, en dinero, se configura una permuta.

En el caso de ausencia de regulación específica, la permuta se regula por las disposiciones establecidas para la compraventa.

Elementos de existencia: Para que una permuta sea jurídicamente existente, es indispensable la presencia de dos elementos fundamentales: consentimiento y objeto, que como se ha mencionado con anterioridad, la ausencia de estos elementos denota una inexistencia del propio contrato.

Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades no sólo en cuanto a la creación de obligaciones, sino también en lo concerniente al objeto material del contrato, elemento esencial para que las partes puedan obligarse en la medida que así lo manifiesten.

Objeto: Contempla dos características: el objeto jurídico y el material. El objeto jurídico, a su vez, se divide en directo e indirecto. El primero es la creación de obligaciones; el segundo es la función de dar, ambos deben

permanecer para su perfeccionamiento de la celebración de los contratos entre las partes.

El objeto material, por su parte, es la cosa o titularidad de los derechos que se van a transmitir, la cual debe poseer las siguientes particularidades: 1º Existir en la naturaleza, 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3º Estar en el comercio, Dependiendo en gran medida el cumplimiento por parte del vendedor o responder por el saneamiento de evicción.

Elementos de validez.

Capacidad. En concordancia con las reglas de la compra-venta, no pueden permutar: a) los menores de edad, b) los extranjeros cuando adquieren en la zona restringida.

Asimismo son incapaces: los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, quienes no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes (artículo 2276 Código Civil).

Una excepción se da cuando las personas mencionadas en el artículo 2276 sean coherederos o copropietarios (artículo 2277 CC).

También por analogía, el artículo 2280 se aplica a cualquiera de los contratantes en cuanto a que: No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: Los tutores o curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, interventores nombrados por el testador o por los herederos, representantes, administradores o interventores en caso de ausencia y los empleados públicos.

Vicios del consentimiento. Como ya se señaló, a la permuta se le aplican las mismas reglas que rigen a la compra-venta; sin embargo en este tipo de contratos reviste especial importancia la lesión que puede ocasionarse a una persona al momento de intercambiar una cosa, ya que muchas veces no se conoce el valor intrínseco de la misma. Tal sucedió en incontables ocasiones cuando, por ejemplo, los españoles permutaban con los indígenas oro por vidrios.

Formalismos. En la misma permuta hay libertad de forma cuando se trata de bienes muebles. Pero por lo que se refiere a: Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a 365 veces el salario mínimo general vigente en el DF en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad. (artículo 2317 CC).

Este artículo deroga lo dispuesto en el 78 de la Ley del Notariado, según el cual cuando el valor de un bien inmueble, de acuerdo con el avalúo correspondiente, sea mayor de 30,000 pesos, el contrato deberá otorgarse en escritura pública.

Permuta de cosa ajena. Al respecto el artículo 2328 señala:

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. Esto significa que cuando uno de los permutantes ha entregado una cosa ajena, el otro puede alegar la excepción de *non adimpleti contractus*, pues nadie puede ser obligado a cumplir mientras que su contraparte no haya hecho lo propio. De cualquier modo se libera devolviendo lo que recibió.

La evicción: Todo aquel que enajena de manera onerosa está obligado al saneamiento para el caso de evicción, sobre todo cuando existe un contrato de permuta de por medio. Así, el artículo 2329 establece: El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dio si se halla aún en poder del otro permutante o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios.

Está claro, entonces, que el permutante que ha sufrido la evicción pueda escoger entre reivindicar la cosa que dio en permuta, o exigir su precio más el pago de daños y perjuicios. Ahora bien, no es posible reivindicar lo permutado

cuando éste ha pasado a título oneroso a tercero de buena fe, en cuyo caso sólo se podrá pedir el precio de aquellos, más daños y perjuicios.

Finalmente cuando se celebra un contrato de permuta, cada uno de los contratantes asume el pago de los gastos, honorarios e impuestos del bien que se adquiere; esto es, el pago del Impuesto a la Adquisición de Inmuebles, y en su caso, el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado.

Distinción entre un contrato de permuta y uno de compra-venta. Una de dichas diferencias se establece cuando parte del precio de una cosa se paga en dinero y otra en especie, debe cumplir con ciertas características para que no hayan dudas, sobre todo cuando un determinado porcentaje alcance la mitad del valor en dinero o sea pagado en especie un porcentaje mayor del cincuenta por ciento del valor total de la cosa.

Al respecto el artículo 2250 dispone: 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 de permuta.

Ahora bien, cuando parte de la contraprestación se paga en moneda extranjera o con títulos de crédito, si el precio que se paga con dinero y en moneda extranjera, lo que llevan a cabo los contratantes es una compraventa y no una permuta, solamente por tratarse de moneda extranjera, por así convenir a los intereses de las partes contratantes.

Cuando parte del precio se paga con títulos de crédito, es necesario saber cuál de estos se maneja en la transacción: si utilizamos un cheque se trata de una compra-venta, pues este “hace las veces de pago salvo buen cobro”; en tanto, si el precio se cubre con acciones estamos frente a una permuta, toda vez que el instrumento de pago, como se señaló anteriormente debe ser en efectivo pero sobretodo en moneda nacional de curso legal.

Régimen jurídico: Las reglas del contrato de compraventa son aplicables al contrato de permuta, con excepción del precio, en cuanto no se opongan a

las disposiciones contenidas en el Código Civil sobre el contrato de permuta, según lo dispone el artículo 2331: Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compra-venta, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores.

#### *2.4.1. Derechos y obligaciones*

Para efectos de derechos de las partes, cabe mencionar que es la aplicación de la mayor parte de las reglas de la compraventa a este contrato, así se encuentra establecido en nuestra legislación mexicana y en otras aplica en los mismos términos.

Cada permutante tiene las seis obligaciones de un vendedor, pero con estas dos diferencias que agravan tales obligaciones en la permuta:

- a) En la compraventa, aunque el comprador tuviere justo temor de ser perturbado en su posesión o derecho, deberá efectuar el pago del precio que no hubiere hecho todavía, si el vendedor le ha asegurado la posesión o le ha dado fianza, salvo convenio en contrario; en tanto que en la permuta, cuando el permutante que ha recibido del otro la cosa, teme que va a ser perturbado en su posesión o derecho, si acredita que tal cosa no era del permutante que se la dio (prueba que pueda producir aun fuera del juicio), no puede ser compelido a entregar la cosa que ofreció a cambio, sino que puede deshacer la operación mediante dicha prueba y la devolución de la cosa que recibió.
- b) En la compraventa, cuando el comprador sufre de la evicción de la cosa, el vendedor debe pagarle daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe; en tanto que el permutante que ha sufrido la evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que él dio si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios, lo cual constituye una agravación de responsabilidad en la permuta con relación a la compraventa.



#### 2.4.2. Clases, revocación y terminación

Es un contrato sinalagmático propiamente dicho; oneroso, conmutativo o aleatorio, en este último caso cuando uno de los permutantes transmite la propiedad de la cosa y toma a su riesgo que la otra cosa que se le va a enajenar llegue a existir o no; consensual, si recae sobre bienes muebles, y formal, si recae sobre bienes inmuebles.

El contrato de permuta es principal, bilateral, oneroso, conmutativo, con forma restringida. Principal, porque tiene fines y vida propios, y para su existencia o validez no depende de otro contrato. Bilateral, en virtud de que nacen obligaciones para ambas partes; tales obligaciones consisten en dar y transmitir la propiedad o titularidad de un derecho a cambio de otro.

El contrato es oneroso por las cargas y gravámenes que también corresponden a los contratantes. Es conmutativo ya que a partir de que el contrato se celebra, se conoce el carácter de ganancioso o perdidoso, a menos que una o ambas partes tomen a su cargo el riesgo de que la cosa se disminuya o no llegare a existir.

También tiene forma restringida porque la ley no exige ninguna formalidad si se trata de bienes muebles. Si son bienes inmuebles se deberá otorgar mediante escrito privado o a través de escritura pública, dependiendo de la cuantía. En cuanto a la terminación:

*“Los modos de terminación de permuta son los mismos ya indicados para la compraventa, pero con la circunstancia de que con la permuta no hay comprador, no se aplican a la misma las normas protectoras del mismo relativas a la valoración pericial del demérito de la cosa y del uso de la misma para el caso de la resolución de la permuta (2311), y además, en este contrato una y otra parte tuvieron en su posesión la respectiva cosa que deben devolver*

a la otra parte. Como causa de nulidad podría volverse a invocar la reversión de uno de los bienes permutados en la hipótesis antes analizada”.<sup>17</sup>

La rescisión por causa de lesión no procede en materia de permuta, (1706). Falta su razón de ser: Se vende a vil precio para obtener dinero cuando se necesita de él; la permuta no procura dinero, la presión moral, que hace rescindible la venta, no es de temerse en caso de permuta. Sin embargo, uno de los copermutantes puede ser lesionado de hecho, en más de siete doceavos; salvo el caso de dolo o incapacidad, sufre esta lesión y carece de toda acción.<sup>18</sup>

Pueden considerarse como peculiaridades de este contrato las ya señaladas que las distinguen del contrato de compraventa y que entrañan agravaciones a la obligación de saneamiento por evicción, y que otorgan una mayor protección al permutante en los casos de permuta de cosa ajena.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Investigar las diversas clases, modos de terminación y cómo se presentan los contratos de permuta.

### 2.5 MUTUO

Se puede definir como el contrato en virtud del cual una persona llamada mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra persona llamada mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, considerando que deberá estipularse un plazo para los efectos de la devolución de la cosa o cosas que dieron origen a la celebración del contrato de mutuo.

Entre los contratos traslativos de dominio, el mutuo reviste mucha importancia. En el Código Civil para el Estado de Nuevo León, por una reforma

---

<sup>17</sup> Op. cit. Sánchez Medal.

<sup>18</sup> Op. cit. Marcel Planiol, Georges Ripert,

del artículo 289, la cual se publicó en el periódico oficial el 2 de agosto de 1991, se estableció el interés compensatorio además del interés legal ya reconocido.

Concepto: El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad; se encuentra contenido en el artículo 2384 del Código Civil del Distrito Federal.

Una especie de préstamo son las líneas de crédito asociadas a las cuentas corrientes. A través de ellas, el banco deja a disposición del cliente una cantidad de dinero y no cobra intereses mientras no lo use. Sólo lo hace cuando se utiliza ese dinero. Aunque no siempre se pide al banco, sino que puede prestarse por las financieras (como sucede con los préstamos rápidos, más fáciles de obtener, limitados a una cantidad y con un interés unas tres veces superior a la media del mercado).

Rafael de Pina, en su libro Derecho Civil Mexicano, señala:

“El mutuo es un contrato por el cual una persona, llamada mutuante, se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible, a otra persona denominada mutuuario, quien a su vez se compromete a restituirla en la misma especie, calidad y cantidad.”

El jurista citado se basa también en la definición del Código Civil, y agrega que la transferencia puede ser gratuita u onerosa, en virtud de que en la legislación se reconoce tanto el mutuo simple, como el mutuo con interés.

Las consecuencias que se desprenden de la anterior definición son:

- El mutuo es un contrato.
- Es un contrato traslativo de dominio.
- El objeto de este contrato son sumas de dinero o cosas fungibles.
- El contrato es bilateral, en virtud de que surgen derechos y obligaciones para ambas partes.
- Es un contrato gratuito cuando el mutuuario no está obligado a una contraprestación por el préstamo, y oneroso cuando se fija un interés por dicho préstamo.

Naturaleza jurídica del mutuo: De acuerdo con la actual concepción del mutuo en nuestro vigente Código Civil, se trata de un contrato “obligatorio”, en cuanto que de inmediato no se transmite la propiedad de la cosa objeto del mismo, sino que sólo genera la obligación de transmitirla en un momento posterior, ya en la etapa de ejecución del contrato, como sucedía dentro de la antigua concepción del mutuo como contrato real.

Para la transmisión de la propiedad en el mutuo, aún dentro de la actual concepción del mutuo como contrato meramente “obligatorio”, se requiere por la fuerza la entrega de la cosa, bien sea la entrega material o por lo menos virtual o jurídica. En efecto como el objeto del mutuo no es un cuerpo cierto sino géneros o bienes determinados sólo en cuanto a su especie, es indispensable la “individualización” de las cosas por parte del mutuante con conocimiento del mutuario para transmisión de esta la propiedad de aquellas (2015), que es lo que ocurre al momento de hacerse, la entrega de la cosa, pudiendo ser tal entrega, material, jurídica o virtual. Esta última entrega existe por ejemplo, cuando una persona adeuda a otra suma de dinero por algún determinado concepto, y convienen ambas en que la primera se quede con tal suma a título de mutuo, y se obligue a pagarla a la otra con intereses dentro de un determinado plazo.<sup>19</sup>

Características principales del contrato de mutuo:

Traslativo de dominio: En cuanto transfiere la propiedad de las cosas al mutuuario, estando éste obligado únicamente a devolver el género.

Principal: Porque para su existencia y validez no depende de otro contrato, o sea que tiene fines y vida propia.

Unilateral: en cuanto sólo produce obligaciones para una de las partes, que es el mutuuario.

Contrato real: ya que sus efectos propios no surgen hasta que se realiza la entrega de la cosa.

---

<sup>19</sup> *Op. cit. Sánchez Meda.*

Gratuito por naturaleza y oneroso por excepción: Es gratuito porque el mutuuario no está obligado a pagar contraprestación alguna si ésta no se pacta expresamente.

Para el Código Civil de España, el contrato de préstamo es naturalmente gratuito, pues, según el artículo 1.755 CC, "no se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado". Dicha norma, sin duda, es un trasunto de la práctica generalizada en las relaciones jurídico-civiles (piénsese en la mayor parte de los préstamos entre familiares o amigos), en las que el préstamo no suele responder a motivos privados de lucro alguno para el mutuante o prestamista.

Precisamente lo contrario ocurre en la práctica comercial, en la que el carácter profesional de los prestamistas (entidades financieras en general) induciría a pensar que el préstamo es retribuido por naturaleza, salvo pacto en contrario. Sin embargo, curiosamente, como dice Castán C, y en línea con lo establecido por el artículo 1.755 del Código Civil de España, el artículo 314 del Código de Comercio español dispone que "los préstamos no devengarán interés si no se hubieren pactado por escrito".

Conmutativo: Porque desde el momento en que las partes celebran el contrato, conocen las cargas y los gravámenes ya que se encuentran determinados en el contrato.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Investigar y explicar las generalidades del contrato de mutuo de acuerdo con la legislación.

### *2.5.1 Obligaciones de las partes*

Obligaciones del mutuante: Entrega de la cosa: se cumple simultáneamente con la celebración del acto en el contrato real de mutuo; se cumple después en la promesa de empréstito. Consecuencia de esta primera obligación, es la de

respetar el derecho del mutuario de retener la cosa consigo durante todo el término fijado en el contrato.

Responsabilidad por mala calidad o defectos ocultos de la cosa: El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, las obligaciones son claras, comenzando con la transferencia, la entrega, responder por los defectos, por el saneamiento de evicción.

Obligaciones del mutuario: devolución de cosas iguales: El mutuario debe devolver al mutuante, en el término convenido, una cantidad de cosas iguales, de la misma especie y calidad que las recibidas. Imposibilidad de devolución de cosas iguales:

Cuando no sea posible restituir otro tanto de la misma especie y calidad, el mutuario deberá pagar el precio de la cosa o cantidad recibida, calculado por el que la cosa tenía en lugar y fecha de su restitución, es decir, la cosa no se transfiere hasta que las cosas se hacen ciertas y determinadas para el acreedor, respondiendo el mutuario.

Fecha de la restitución: La restitución debe hacerse en el plazo convenido. Si el contrato no contiene fecha de restitución, el plazo es indeterminado; el mutuante puede demandar en cualquier momento la restitución y el juez debe fijar el plazo, dependiendo de la cosa y a criterio de la autoridad judicial, para los efectos de su devolución.

Préstamo de dinero con intereses: La forma típica y más frecuente del mutuo es el préstamo de dinero. Puede o no pactarse intereses, pero si en el contrato no figuran estos se lo considera gratuito, por lo que no le asiste el derecho de los accesorios o intereses, por el tiempo o plazo que haya sido utilizado.

Comparación del mutuo con otros contratos: con el comodato: Éste es un préstamo de uso, la diferencia esencial reside en la naturaleza de la cosa prestada; en el mutuo la cosa es consumible o fungible, en cambio en el comodato la cosa no debe ser consumible ni fungible.

Con la locación: Si el contrato mutuo es gratuito, es imposible que haya confusión, ya que la locación es onerosa. La diferencia es clara y radica que en el contrato de comodato la cosa no debe ser consumible, ni fungible, al ser restituida; atendiendo al contrato de mutuo, la cosa es consumible o fungible.

Elementos de validez: Los elementos de validez son los mismos de todo contrato, pero se deben priorizar la capacidad y la forma. Para celebrar el contrato de mutuo se requiere la capacidad especial para enajenar; debido a que es traslativo de dominio, se exige la facultad de disposición en los dos contratantes, ya que ambos transferirán a su debido tiempo la propiedad de los bienes. Los menores emancipados pueden celebrar contrato de mutuo, debido a que la ley les otorga capacidad para ello.

“No obstante que el contrato de mutuo es consensual en oposición a formal, en ciertos casos, se otorga por escrito, pero no para que sea válido, sino como medio de prueba, lo que en la doctrina se conoce con el nombre de formalidades ad probationem.”<sup>20</sup>

Mutuo simple: es mutuo simple cuando el mutuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por lo recibido.

Mutuo con interés: es mutuo con interés cuando el mutuario se obliga expresamente a pagar una retribución que puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes. Se entiende por interés la compensación que el mutuario da al prestamista, consistente en una cantidad de dinero o de otros bienes, generalmente valuada en un tanto por ciento sobre el valor de las cosas dadas en mutuo.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Esbozar los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de mutuo, de acuerdo con el punto 2.5.1.

---

<sup>20</sup> *Op. cit. García Treviño.*

### 2.5.2 Clases y modos de terminación

Clases. Por la legislación que lo regula: Por la legislación que lo regula, el contrato de mutuo se puede clasificar en civil y mercantil.

El mutuo tiene el carácter de civil por exclusión; es decir, cuando no es mercantil en este caso se regirá por las disposiciones del Código Civil.

Tiene el carácter de mercantil, según el artículo 358 del Código de Comercio, cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinen a actos de comercio y no para necesidades ajenas a éste; también se reputa mercantil cuando se contrae entre comerciantes. Se debe tener claro que siempre y cuando no se obtengan provechos o ganancias que denoten actos de comercio, por su destino o finalidad .

Por su objeto: en atención al objeto de este contrato, podemos clasificarlo en: préstamo de dinero y préstamo de cosas fungibles que no son dinero, según se desprende de la definición que da el Código Civil en su artículo 2384, que a la letra menciona: “El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad”.<sup>21</sup>

Modos de terminación: Además de los modelos de frustración del mutuo, y de modos generales de terminación de los contratos aplicables al mutuo, tales como el agotamiento natural del contrato, etcétera, cabe mencionar estos dos:

a). El vencimiento anticipado del plazo, si el mutuario no paga a su respectivo vencimiento los intereses correspondientes.

b). El desistimiento unilateral del contrato, cuando se pacta un interés más alto del tipo legal, en cuyo supuesto puede el mutuario después de pasados

---

<sup>21</sup> *Op. cit. García Treviño.*



seis meses de celebrado el contrato, devolver el capital, dando un aviso con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.<sup>22</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar en qué consisten las clases y reglas protectoras de este tipo de contrato en su aplicación práctica.

### 2.6 ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, el arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Características: Traslative de uso: En virtud de que el objeto principal es transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal y no de manera permanente.

- Principal: porque no depende de ningún otro contrato, es único.
- Bilateral: Porque hay derechos y obligaciones recíprocos, para las partes contratantes.
- Consensual en oposición a real: es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.
- Formal: debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se le imputará al arrendador, dejando a salvo sus derechos.
- Tracto Sucesivo: El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo, las partes contratantes de conformidad con el plazo convenido.
- Conmutativo: Las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración, por tratarse de un contrato donde las partes al inicio de la celebración, deben estipular el monto del arrendamiento,

---

<sup>22</sup> *Op. cit. Sánchez Meda.*

conociendo ambas partes el monto por el arrendamiento, el pago a favor del arrendador por parte del arrendatario; perfeccionándose porque ambas partes saben y conocen de la cuantía.

Clases de arrendamiento: Arrendamiento civil: El arrendamiento obtendrá el carácter de civil cuando no sea mercantil ni administrativo. Arrendamiento Mercantil: Adquiere este carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el prepósito de especulación mercantil. Arrendamiento Administrativo: Es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la federación, a los estados o los municipios, en estas modalidades de contrato de arrendamiento, el primero aplica entre los particulares y en el segundo cuando no se trata de obtener un lucro o ganancia y para el tercero, se trata de contrato de arrendamiento frente al estado, pero despojado de su investidura de poder como ente soberano, sometiéndose tanto el estado como el particular conforme a las prestaciones que el particular convenga a sus intereses.

Elementos esenciales: Consentimiento. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de por ese uso o goce, un precio cierto y determinado, para efectos del arrendador, y en el caso del arrendatario, la manifestación del consentimiento es aceptar por parte del arrendador el precio cierto y determinado, y el plazo por el que ha de ocupar o arrendar el bien.

Objeto. La Cosa: son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles y aquéllas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

- El Precio: El Código Civil establece una regla que dice “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.

Elementos de validez. Capacidad: Basta la capacidad general para celebrar este contrato, pero no tan solo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo.

Forma. Este contrato es formal en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito. La falta de dicha formalidad se le imputará al arrendador. Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- Nombre del arrendador y arrendatario.
- La ubicación del inmueble.
- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- El monto de la renta.
- La garantía, en su caso.
- La mención expresa del mismo.
- El término del contrato.
- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley.

Por otra parte, la fracción III del artículo 3042 establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, sino que produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil, que dice: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la rescisión, o bien la reducción de la renta acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria quanti minoris o compensatoria (artículo 2421 del CCDF). Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir una indemnización por los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de

arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables) se impone al arrendador la obligación de hacer dichas reparaciones.

#### Responder de la evicción

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. La evicción, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de compra-venta, se presenta en las obligaciones de dar las translativas de dominio, por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es translativo de uso, pues sería ilógico aplicar al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento. Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario: Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2423 y 2424 del Código Civil. El primero de los artículos mencionados dice:

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.
- II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato.
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendatario al terminar el arrendamiento:

En el artículo 2422 del Código Civil se establece esta obligación para el arrendador. Dicho artículo preceptúa: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido."

Como se puede observar, el artículo establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención en caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente.

Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada:

El arrendatario cuyo contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J del Código Civil.

El artículo citado, literalmente expresa:

En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia y

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor aun 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

#### Obligaciones fiscales del arrendador:

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

1. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma. Considérese, en este último caso, un usufructo oneroso, el cual tiene el mismo tratamiento fiscal que el arrendamiento.

2. Cuando el arrendador es una sociedad mercantil y tiene ingresos por conceptos de arrendamientos, ya sea sólo éstos o agregados a ingresos por actividades empresariales, debe acumularlos a los demás ingresos para que formen una base única, después de hacer las deducciones autorizadas. La sociedad debe dar recibo por la renta que reciba, en el que aparezca la clave del Registro Federal de Contribuyentes.

Subarrendamiento: Hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato,

a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.<sup>23</sup>

Requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento: Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, que dice: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador".

Consecuencias de la falta de autorización: Es necesario el consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada; además, se presentan consecuencias si subarrienda sin dicho consentimiento.

En ese mismo artículo del Código Civil se apunta, en su parte final, que si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero ésa no es la única consecuencia; la fracción III del artículo 2489 indica que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, sin su consentimiento.

Autorización general y autorización especial: Cuando el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa, según se desprende de lo prescrito en el artículo 2481 del Código Civil; es decir, existen dos contratos: primero el de arrendamiento, en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador.

---

<sup>23</sup> *Op. cit. García Treviño.*

Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación, y en lo sucesivo las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del artículo 2482 del Código Civil.

Oposición del arrendador al subarriendo: Como ya lo indicamos, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 2492 del mismo ordenamiento legal.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Enunciar las generalidades del contrato de arrendamiento.

### *2.6.1 Obligaciones de las partes:*

Obligaciones del arrendador: Transmitir el uso o goce temporal de una cosa. El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398. La transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresamente lo ordena, pues en su segunda parte dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria". El artículo no fija ningún plazo para la finca rústica, pero se sobreentiende que también debe ser temporal.

- Entregar la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil, que dice: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble". En cuanto



a esta obligación, son importantes las siguientes cuestiones: tiempo, lugar y gastos de entrega.

- Tiempo de entrega. En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario
- Lugar de entrega. La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento.
- Gastos de entrega. En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil.

Conservar la cosa arrendada. Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviese destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias.; es decir no debe emplearla, usarla, para fines distintos de los que dieron motivo u originaron, para la celebración del contrato , previendo cualquiera circunstancia que importe riesgo o peligro alguno, tanto del inmueble como de su alrededor, ocupándose hasta de reparaciones menores mientras dure la vigencia de su contrato. No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada (fracción III del artículo 2412 del CCDF).

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables (fracción III del artículo 2412 y artículo 2414 del CCDF).

Garantizar un uso o goce pacífico. El Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo.

Por tal motivo, el artículo 2418 declara que lo dispuesto en dicha fracción IV no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que sí impidan su uso o goce. En estos casos, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador.

Tampoco comprende los abusos de fuerza. Se considera que si son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Garantizar una posesión útil. Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que, de haberlos conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta, como lo manifiesta el artículo 2421 del CCDF.. La fracción V del artículo 2412 del Código Civil dice: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: [...] V. A responder de los daños

y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento."

En todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, según lo indica el artículo 2142 del Código Civil. Puesto que el arrendamiento es un contrato conmutativo, según establecen las características del mismo, no era necesario que expresamente se volviera a señalar en el articulado que regula dicho contrato, por lo que resulta una redundancia lo dispuesto en la fracción V del artículo 2412.

Los requisitos para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos ya fueron señalados en el contrato de compraventa, por lo que remitimos al lector a dicho en ese contrato.

Obligaciones del arrendatario. Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425, en su fracción I, consigna dicha obligación: "El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos". Además, el artículo 2398, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.

- En qué puede consistir la renta y requisitos que debe llenar. La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil. Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, exacta. Otro requisito es que el precio o renta sea justo, o de lo contrario se presenta la lesión (artículo 17 del CCDF).
- Desde cuándo debe pagar. El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, tal y como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

- Lugar de pago. La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario (artículo 2427 del CCDF).
- Época de pago. La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispuesto en la fracción I del artículo 2425 ya transcrito. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2452, 2454 y 2462 del Código Civil, relativos a arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente. En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de 100 pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de 60 a 100 pesos y, por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a 60 pesos.

En los arrendamientos de finca rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos. Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Renta que debe pagarse en frutos. La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. En el caso en que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador le impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido (artículo 2430 del CCDF).

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia. Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, sea en dinero o en cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículos 2078, 2012 y 2399 del CCDF).

Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato. a) Caso fortuito:

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario totalmente el uso de la cosa objeto del contrato, no se causará renta mientras dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato (artículo 2431 del CCDF).

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses (artículo 2432 del CCDF). b) Caso de evicción: Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios (artículo 2434, en relación con el 2431 del CCDF).

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario puede reclamar una disminución en la renta o bien, pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (artículo 2420 del CCDF). c) Reparaciones de la cosa arrendada: Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso. Conservar la cosa en el estado en que la reciba.

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes:

a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (fracción II del artículo 2425 del CCDF).

b) Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (artículo 2415 del CCDF).

c) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así

como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además, responsable del pago de los daños y perjuicios.

e) Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino. El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea conforme a la naturaleza y destino de ella (fracción III del artículo 2425 del CCDF).

Responder del incendio de la cosa arrendada. El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si toma todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada. Cuando existen varios arrendatarios si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen.

Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable; la anterior, según se desprende de lo preceptuado en el artículo 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios prueba que el

fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Devolver el saldo que hubiere en favor del arrendador al terminar el arrendamiento. El arrendatario debe restituir el saldo que haya en favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo (artículo 2422 al que remite el 2428 del CCDF). Dada la claridad de esta obligación, no se requiere ningún comentario especial.

Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento: En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato, dicha obligación es de dar (Frac. III del Art. 2011 del CCDF. En primer lugar, debemos estudiar qué es lo que se debe restituir. El arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla tal y como la recibió, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero, si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una presunción juris tantum, que admite pruebas en contrario. Tal indicación se contiene en los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.<sup>24</sup>

### *2.6.2 Terminación y diferencia con el comodato*

Arrendamiento por tiempo indeterminado: Los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito, con quince días de anticipación, dado a la otra parte si el predio es urbano y, con un año si es rústico (artículo 2478 del CCDF).

Si el predio fuere urbano, una vez que se hubiere dado el aviso el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a

---

<sup>24</sup> *Op. cit. García Treviño.*

quienes pretendan verla. Si el predio fuere rústico se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil, que dicen:

Artículo 2456. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga ocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Artículo 2457. El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

Artículo 2458. Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato."

Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento: El artículo 2483 señala algunas causas de terminación del arrendamiento:

- Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- Por convenio expreso.
- Por nulidad.
- Por rescisión.
- Por confusión.
- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.



También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario: cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según se desprende del artículo 2408 interpretado a contrario sensu.

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Por último: el contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiera el dueño, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 882 del Código Civil.

Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que dispone el Código Civil.

Prórroga del contrato de arrendamiento: Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año. El arrendador puede aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

No están obligados a prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido (artículo 2485 del CCDF).

En los casos de prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario (artículo 2488, en relación con el 2485 del CCDF).

Reconducción tácita: De acuerdo con el artículo 2487, cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento, continúa en el uso o goce de la cosa sin oposición del arrendador, tiene lugar la tácita reconducción, es decir, continuará el contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad. En el caso anterior, el arrendamiento continuará por tiempo

indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de término indeterminado, que se regirá por el artículo 2478 del Código Civil. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario, según lo establece el propio artículo 2487.

Rescisión del contrato de arrendamiento: Regla general. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que el artículo 1949, donde se consigna la regla general, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. La parte perjudicada tiene la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato. El arrendador puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

- Por falta de pago de la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 del CCDF (fracción I del artículo 2489 del CCDF).
- Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato, en contravención a lo dispuesto en la fracción IIIJ del artículo 2425 del Código Civil. Dicho artículo dice en su fracción III: "El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella." (fracción II del artículo 2489, en relación con la fracción III del artículo 2425 del CCDF).
- Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (fracción III del artículo 2489, en relación con el artículo 2480 del CCDF).

- Por daños graves a la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (fracción V del artículo 2489 del CCDF).

Casos en que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato: El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato:

- Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa.
- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.
- Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses.
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses.
- Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada.
- Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento.
- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 del CCDF.
- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.
- Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario.

Otras causas de rescisión del contrato de arrendamiento: En el CCDF se regulan otras causas por las que se rescinde el contrato, y son:

- La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido.
- La expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.

Transmisión de la propiedad, durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En el artículo 2409 del Código Civil se regula lo relativo a la transmisión de la propiedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento, cualquiera que fuese el motivo por el que se verificare dicha transmisión, preceptuando que el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato y que, respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a menos que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebra dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.<sup>25</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar la forma de terminar y la diferencia con el comodato.

### 2.7 DEPÓSITO

“El contrato de depósito podemos definirlo como un contrato en virtud del cual una parte denominada depositario, se obliga a custodiar una cosa mueble o inmueble que otra parte, llamada depositante le confía, y a restituirla cuando éste se la pida”.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> *Op. cit. García Treviño.*

<sup>26</sup> *Op. cit.*

Se requiere que la obligación de custodia sea la principal o exclusiva, porque en otros contratos (compraventa, arrendamiento, mandato, prenda y otros) el deber de custodia es secundario o sirve de medio a otras obligaciones de carácter principal.

Clases. Existen varias clases de depósito, de acuerdo con la legislación que lo regula. El depósito puede ser civil, mercantil, administrativo y bancario. Este último puede ser regular o irregular. Por las cosas depositadas el depósito recae, como se advierte en la definición anterior, sobre bienes muebles e inmuebles.

Por otra parte, se regula el depósito en establecimientos donde se reciben huéspedes, así como en fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos, para los efectos de sus derechos y obligaciones de las partes que celebren este tipo de contratos.

Especies. Puede enumerarse una gran variedad de depósitos: 1° Mercantil o civil. Mercantil si es entre contratantes, o si recae sobre cosas mercantiles. 2°. Depósito regular y depósito irregular, según conserve la propiedad de la cosa el depositante o la transmita al depositario. Depósito miserable o depósito necesario, que tenía lugar en casos de necesidad o de infortunios, como naufragio, incendio, inundación, saqueo, terremoto, etcétera, en los cuales se agravaban las responsabilidades del depositario en cuanto a su fidelidad y se aminoraba la severidad de la prueba en el depositante.

Elementos reales. Pueden ser objeto de este contrato, los bienes muebles o inmuebles, cosas corpóreas o incorpóreas (créditos). Se requiere que la cosa no sea fungible, porque de lo contrario se trataría de un mutuo o del llamado depósito irregular. Una cosa que no esté en el comercio también puede ser objeto de un contrato de depósito. Por ser un contrato oneroso por naturaleza, la retribución al depositario puede ser considerada también como

un elemento real de este contrato. Elementos formales. Es un contrato consensual y no real, ni formal.<sup>27</sup>

Características. Es principal, y tiene este carácter porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato. Bilateral; oneroso por naturaleza; gratuito, consensual en oposición a real; consensual en oposición a formal, de tracto sucesivo; *intuitu personae*.

Clases de depósito: Depósito civil, depósito mercantil, depósito administrativo, depósito bancario, depósito en establecimiento donde se reciben huéspedes, depósito de cosas en fondas; cafés, casas de baño y otros establecimientos análogos, teniendo en cuenta que la legislación mexicana ha hecho esta clasificación para distinguir uno de los demás.

Obligaciones del depositario: Recibir la cosa objeto del depósito, guardar y conservar la cosa depositada, restituir la cosa depositada.

Obligaciones del depositante: Entregar la cosa, Pagar la retribución, salvo pacto en contrario, indemnizar al depositario, pagar los gastos de la cosa depositada, sin que estos contratantes vayan mas allá de lo permitido, porque de acuerdo a la práctica cotidiana, aún cuando sea celebrado de forma verbal, las partes interesadas, manifiestan claramente sus pretensiones de tal manera que dejan en claro, los derechos como las obligaciones.

Terminación del contrato de depósito: Como causas de terminación de dicho contrato se pueden mencionar, además de los modos normales de hacerlo, las siguientes:

- Vencimiento del término.
- Cumplimiento de la condición resolutoria cuando se hubiere convenido expresamente esta modalidad.
- Pérdida de la cosa depositada.
- Por confusión, es decir, cuando las calidades de depositante y depositario se reúnen en una misma persona.

---

<sup>27</sup> Op. cit. Sánchez, Medal.

- Por denuncia unilateral.

No procedencia de la compensación: ocurre si la deuda procede de una cosa puesta en depósito. Por la misma razón no se otorga el derecho de retención, se prohíbe que opere la compensación, el secuestro tanto convencional como judicial.

## 2.8 MANDATO

Luego del contrato de depósito, pasamos al estudio de una de las instituciones más importantes y útiles de los contratos: el contrato de mandato, el poder y la representación. Según el maestro Ramón Sánchez Meda, el poder es la facultad concedida a una persona, llamada representante, para obrar a nombre y por cuenta de otra, denominada representada.

El mandato es un contrato en virtud del cual una persona llamada mandatario, se obliga a realizar o ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga. Se trata de dar cumplimiento de la voluntad de una persona denominada mandante quien otorga o faculta a otra denominada mandatario, realice o ejecute, actos que ambas partes hayan sido expresados en el contrato.

Del análisis de la definición anterior podemos mencionar algunas de sus características.

- El mandato es, en principio, un contrato unilateral que sólo obliga al mandatario, aunque hechos posteriores pueden originar también obligaciones para el mandante, razón por la cual se lo clasifica como "sinalagmático imperfecto". Sin embargo, cuando el mandante ha prometido una remuneración al mandatario, el contrato, según la doctrina dominante sin que fallen discrepancias es bilateral.

El mandato es, en principio, un contrato consensual, aunque existen algunas excepciones que veremos al tratar del consentimiento en el mandato

- El mandato es, por su naturaleza, gratuito; pero nada obsta para que se convenga lo contrario (CC artículo 1.686).
- El mandato es, en principio, "intuitu personae " respecto de ambas partes, lo que tiene consecuencias especialmente en cuanto a la relevancia del error en la persona y en cuanto a la extinción del contrato, para cada una de las partes contratantes, atendiendo a la persona que haya intervenido .
- El mandato puede ser de ejecución instantánea o de tracto sucesivo., esto dependerá de las necesidades de las partes, principalmente a cargo del mandante.
- El mandato engendra obligaciones principales, de manera general, aún cuando en algunos casos, se presente la necesidad de algunas obligaciones accesorias, dependiendo de las facultades amplias o restringidas, según sean las partes contratantes y sus expectativas o necesidades.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar en qué consiste el contrato de mandato y cuáles son sus principales diferencias conceptuales.

### *2.8.1 Obligaciones de las partes*

Obligaciones de las partes: Las obligaciones del mandatario.

1. Obligación de ejecutar el mandato.
2. Debe ejecutar el mandato personalmente; si hay sustitución, ésta puede ser amplia o restringida.
3. Se debe sujetar a las instrucciones recibidas del mandante. En caso de que el mandatario no recibiera instrucciones concretas, debe actuar prudentemente, como si se tratara de su negocio propio.
4. Debe rendir cuentas acerca de la ejecución del mandato.

Obligaciones del mandante:

1. Pagar la retribución convenida.



2. Reembolsar las expensas o gastos que haya realizado el mandatario.
3. Indemnizar el mandante al mandatario por los daños y perjuicios que éste hubiera sufrido con motivo del cumplimiento del mandato.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Distinguir los derechos y obligaciones de las partes contratantes frente al contrato de mandato.

### 2.8.2 Clases

Dentro de las diversas clases de contrato de mandato, tenemos las siguientes:

- Atendiendo al objeto encomendado, esto es, los negocios que puede celebrar el mandatario, puede ser general o especial.
- Atendiendo a si el mandatario actúa a nombre propio o del mandante, puede ser "en nombre propio" o por "cuenta ajena".
- Atendiendo a sus efectos, puede haber mandato con representación o sin representación. En consecuencia, la representación no es la esencia del mandato.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Describir en forma clara y definida las clases de mandato y sus generalidades.

### 2.8.3 Formas de extinción y efectos jurídicos

Son causas de terminación o de extinción del contrato de mandato, además de las causas de extinción comunes a todos los contratos, las siguientes:

Especiales de extinción del mandato (CC artículo 1704). En cuanto a las causas comunes sólo es relevante advertir que, cuando el mandato tiene fijado un término, no debe interpretarse necesariamente que se trata de un término extintivo del contrato, ya que frecuentemente sólo señala el tiempo dentro del

cual debe ejecutarse el mandato, so pena de incurrir en retardo. Supuesto esto, pasamos a considerar las causas especiales de extinción del mandato.

Revocación del mandato:

A) Principales. Por regla general, el mandato, en virtud de su carácter "intuitu personae", puede ser revocado libremente por el mandante, aun cuando esté pendiente un plazo fijado originalmente en el contrato.

La revocación ni siquiera requiere ser expresa. El propio legislador considera tácitamente revocado el mandato por el hecho de que el mandante nombre nuevo mandatario para el mismo negocio, y por tanto considera extinguido el mandato desde que se hace saber el nuevo nombramiento (CC artículo 1708), salvo que el mandante haya expresado una voluntad contraria. Igualmente puede representar una revocación tácita la ejecución por parte del propio mandante de los actos que había encargado al mandatario. Pero sea expresa o tácita, la revocación es una declaración recepticia que por lo tanto debe ser dirigida al mandatario y sólo produce la extinción del mandato a partir del momento en que el mandatario la llega a conocer.

B) Entre las partes, la revocación (dirigida al mandatario) hace cesar inmediatamente y para lo futuro los efectos del mandato y muy especialmente en su caso, el poder de representación del mandatario. Se ha discutido si la revocación del mandato remunerado (que priva al mandatario de la remuneración convenida) obliga al mandante a indemnizar al mandatario. La solución francesa es que, a menos que la revocación constituya un abuso de derecho, no hay obligación de indemnizar.

C) Frente a terceros, la revocación de un mandato con representación, según hemos visto, no perjudica al tercero que no ha tenido oportuno conocimiento de ella. Si se trata de un mandato sin representación, la revocación del mandato tampoco afecta al tercero porque los derechos y deberes de éste son frente al mandatario con quien ha contratado.

D) Mandantes irrevocables. a) La revocabilidad del mandato puede ser excluida por pacto entre las partes; pero siempre es posible revocar el mandato

por culpa del mandatario y siempre es posible revocar el mandato general por tiempo indeterminado. *b)* La propia Ley establece la irrevocabilidad del mandato que ha sido conferido en ejecución de una obligación del mandante frente al mandatario (CC artículo 1705). Tal sería, por ejemplo, el mandante conferido por el deudor a su acreedor para ejecutar actos de cuyas resultas se ha obligado a pagarle. *c)* Cuando el mandato es irrevocable, su revocación no lo extingue. *d)* Puede pactarse, sin que ello implique irrevocabilidad, que el mandante pague una indemnización al mandatario en caso de revocación. Entonces la revocación extingue el mandato en todo caso y aun antes del pago de la indemnización; pero confiere al mandatario un crédito frente al mandante.

Renuncia del mandato:

*A)* Principales. Por regla general el mandato, en virtud de su carácter "intuitu personae" respecto de ambas partes, puede ser renunciado por el mandatario, sea en forma expresa o tácita. La renuncia es una declaración recepticia que, por ende, no produce sus efectos si no se la dirige al mandante (CC artículo 1709). Aun cuando la justificación de la regla sea dudosa, es lo cierto que el mandato remunerado también puede ser renunciado libremente por el mandatario

*B)* Efectos de la renuncia. La renuncia extingue el mandato desde que sea notificada al mandante; Pero si ésta lo perjudica, el mandatario debe indemnizarlo, a menos que no pueda continuar en ejercicio de mandato sin sufrir un perjuicio grave (CC artículo 1709).

*C)* Irrenunciabilidad del mandato. Las partes pueden convenir que el mandato sea irrenunciable; en tal caso, aunque la renuncia siempre lo extingue, crea la obligación para el mandatario de indemnizar al mandante incluso fuera de los casos previstos en el artículo 1709 de Código Civil.

*A)* Muerte de cualquiera de las partes: Dado el carácter "intuitus personae" del contrato, éste se extingue en principio, con la muerte de cualquiera de las partes. La norma puede ser descartada por la voluntad de los contratantes.

*B)* La muerte no extingue el mandato otorgado por el mandante en cumplimiento de una obligación para con el mandatario (CC artículo 1705).

*C)* la muerte no produce la extinción total e inmediata del mandato. En efecto:

*a)* En caso de muerte del mandante: *a)* son válidos los contratos celebrados posteriormente con terceros de buena fe por el mandatario que ignoraba el hecho de la muerte (CC artículo 1710); y *b) ii)* el mandatario está obligado a terminar el negocio ya comenzado en la época de la muerte del mandante, si hay peligro en la demora (CC artículo 1711). *b)* En caso de muerte del mandatario, sus herederos, si tienen conocimiento del mandato, deben avisar al mandante y proveer entre tanto lo que exijan las circunstancias en interés de éste (CC artículo 1712). *c)* Por último, la muerte de uno de los mandantes o de uno de los mandatarios, salvo pacto en contrario, deja subsistente el mandato respecto de los demás.

Interdicción de cualquiera de las partes: También en razón del carácter "intuitus personae" del mandato, comprende que lo extinga la interdicción de una de las partes. Sin embargo, debe observarse que:

*A)* La norma puede ser descartada por la voluntad de los particulares.

*B)* La interdicción no extingue el mandato otorgado en ejecución de una obligación del mandante para con el mandatario (CC artículo 1705). Si el entredicho es el mandatario, el mandato podrá ser ejercido por su representante legal.

*C)* En todo caso, el acto celebrado por el mandatario con un tercero de buena fe es válido (CC artículo 1710), no obstante la interdicción.

*D)* Salvo pacto en contrario, la interdicción de uno de los mandantes o de los mandatarios, deja subsistente el mandato para los demás.

Inhabilitación de cualquiera de las partes: Por las mismas razones, el mandato se extingue por inhabilitación de una de las partes, si tiene por objeto un acto que no podría éste ejecutar por sí, sin asistencia del curador. Sin embargo, debe observarse que:

*A)* La norma tiene también carácter supletorio.

*B)* Aunque no lo diga (inexplicablemente) la ley (CC artículo 1705), creemos que la inhabilitación no extingue el mandato conferido en ejecución de una obligación del mandante frente al mandatario, ya que no puede producir tal efecto la inhabilitación, cuando no lo produce la interdicción.

*C)* El acto celebrado por el mandatario con un tercero de buena fe es válido, no obstante la inhabilitación (CC artículo 1710).

*D)* La inhabilitación de uno de los mandantes o de los mandatarios, en principio no extingue el mandato respecto de los demás.

Quiebra o cesión de bienes de cualquiera de las partes: La quiebra o cesión de bienes de cualquiera de las partes deja a la otra sin la garantía de poder hacer efectivos los derechos que a su favor puedan surgir del mandato o de su ejecución. En consecuencia, es lógico que el legislador haya dispuesto la extinción del mandato por tal circunstancia. Sin embargo, debe observarse que:

*A)* La norma es supletoria.

*B)* La quiebra o cesión de bienes tampoco extingue el mandato conferido al mandatario en cumplimiento de una obligación del mandante (CC artículo 1705).

*C)* El acto realizado por el mandatario ignorando la quiebra o cesión de bienes es válido, con tal que haya contratado con un tercero de buena fe (CC artículo 1710).

*D)* En caso de pluralidad de mandantes o de mandatarios, la quiebra o cesión de bienes de uno de ellos no implica la extinción del mandato respecto de los demás.

## 2.9 PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

El concepto. “El contrato de prestación de servicios profesionales, es un contrato por virtud del cual una persona llamada profesional o profesor, se obliga a prestar un servicio técnico a favor de otra llamada cliente, a cambio de una retribución llamada honorario”.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> *Op. cit. Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Porrúa.2004*

Se define como un contrato en virtud del cual una parte, la que se designa con el nombre de profesionista o profesor, se obliga a realizar un trabajo que requiere preparación técnica, artística y en ocasiones título profesional para llevarlo a cabo, a favor de otra persona llamada cliente, a cambio de una remuneración que recibe el nombre de honorarios.

Características: como su nombre lo señala, es un contrato de prestación de servicios. Los servicios que se obliga a prestar el profesor son siempre actos técnicos y por regla general actos materiales, como los que realiza un médico en una intervención quirúrgica, un arquitecto en la construcción de un conjunto habitacional o un notario en la redacción de una escritura.

El profesor siempre actúa en nombre propio y obra por su cuenta al hacer ejercicio de una actividad profesional, independientemente de que como consecuencia del contrato celebrado con su cliente, su trabajo deba aprovechar y sea en beneficio de éste.

Como ya se hizo notar en el capítulo anterior, el Código Civil y la doctrina tienden a confundir este contrato con el de mandato y si se añade además el hecho de que la ley confunde y puede decirse que equipara los conceptos de poder y mandato, el desconcierto se agrava.

En múltiples ocasiones el otorgamiento de un poder tiene como causa o antecedente un contrato de prestación de servicios profesionales, pero son figuras y actos jurídicos muy diferentes uno del otro, y tomando en consideración lo ya tratado para diferenciar el poder del mandato, saltan a la vista las diferencias entre poder y prestación de servicios profesionales. Como distinción fundamental, piénsese que el poder es un acto monosubjetivo y la prestación de servicios profesionales es un contrato.

Por lo que respecta a la distinción entre los contratos de mandato y de prestación de servicios profesionales, puede decirse que: En el primero, el mandatario debe realizar siempre actos jurídicos y que éstos, deben ser siempre por cuenta y generalmente a nombre del mandante; en cambio en el segundo, los actos son técnicos y no necesariamente jurídicos y éstos se

realizan por cuenta y a nombre del profesor, aun cuando se dan en provecho y beneficio del cliente.

“La Suprema Corte de Justicia de la Nación, con grave falta de precisión y en forma incompleta ha diferenciado estos contratos señalando sólo la circunstancia de actuar a nombre del mandante en el contrato de mandato y de obligarse por sí mismo el profesor en el contrato de prestación de servicios profesionales”.<sup>29</sup>

Sus principales características las siguientes:

Principal. Porque subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.

Bilateral .Puesto que produce derecho y obligaciones para ambas partes.

Oneroso .Otorga provechos y gravámenes recíprocos. En nuestro derecho no existe duda del carácter oneroso de este contrato; basta ver el articulado para darse cuenta de ello; ocho de diez artículos hacen referencia a la retribución.

“Sin embargo, la Ley de Profesiones (reglamentaria del artículo 5º de la Carta Magna), en su artículo 24 preceptúa lo siguiente: “Se entiende por servicio profesional, para los efectos de esta ley, la realización habitual, a título oneroso o gratuito, de todo acto, o la prestación de cualquier servicio propio de cada profesión”. Como se puede observar, el criterio de la Ley de Profesiones es opuesto al del Código Civil, debido a que se hace mención de que el servicio puede ser prestado a título oneroso o gratuito.

Conmutativo .Cuando el contrato de prestación de servicios tenga el carácter oneroso, debido a que se pague una retribución.

Consensual en oposición a formal .No requiere ninguna formalidad para su validez; el consentimiento puede manifestarse de manera expresa o tácita. De modo expreso cuando se hace por escrito, verbalmente o por signos inequívocos, y de manera tácita cuando se dan ciertos hechos o actos que suponen o autorizan a presumir el consentimiento.

---

<sup>29</sup> *Op. cit. Zamora y Valencia.*

El contrato de prestación de servicios profesionales es consensual en oposición a formal, por aplicación de lo que dispone el artículo 1832 del Código Civil, en el sentido de que en los contratos civiles cada quien se obliga de manera y en los términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para su validez se requieran formalidades determinadas, más allá de las designadas por la ley.

Como en el capítulo donde se regula el contrato de prestación de servicios profesionales no existe ningún artículo que ordene determinada formalidad para su validez, tiene aplicación lo dispuesto en el precepto mencionado.

Instantáneo .Cuando produce todos sus efectos al celebrarse el contrato.

De tracto sucesivo .Cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo.

*Intuitu personae* .Porque se toman en cuenta las cualidades de la persona (profesionista) para la celebración del contrato”.<sup>30</sup>

Obligaciones de las partes. Prestar el servicio en el tiempo, lugar y forma convenidos: A esta obligación se refiere el artículo 2606 del Código Civil y es la principal para el profesionista. En el cumplimiento de ella tiene que poner todo su saber y su ciencia al servicio del cliente; pero aunque no tenga éxito en el negocio o trabajo tiene derecho a los honorarios, salvo convenio en contrario, según lo indica el artículo 2613.

Avisar al cliente cuando no pueda continuar prestando sus servicios: El profesor o profesionista debe avisar oportunamente a la persona que lo ocupe, cuando no pueda continuar prestando sus servicios, y quedará obligado a satisfacer los daños y perjuicios que cause, cuando no dé el aviso con oportunidad.

Respecto a los abogados, se observará además lo dispuesto en el artículo 2589 del Código Civil: “El procurador o abogado que acepte el mandato

---

<sup>30</sup> *Op. cit. Treviño García.*



de una de las partes, no puede admitir el del contrario, en el mismo juicio, aunque renuncie al primero.”

Responder por su negligencia, impericia o dolo: El profesor o profesionista sólo es responsable hacia las personas a quienes sirve, por negligencia, impericia o dolo, sin perjuicio de las penas que merezca en caso de delito; establecida obligación establecida en el artículo 2615 del Código Civil.

Otra de las obligaciones de la persona que solicita el servicio es pagar las expensas, entendiendo por las mismas los gastos y costas. A esta obligación se alude en los siguientes artículos:

Artículo 2609. En la prestación de servicios profesionales pueden incluirse las expensas que hayan de hacerse en el negocio en que aquéllos se presten. A falta de convenio sobre su reembolso, los anticipos serán pagados en los términos del artículo siguiente, con el rédito legal, desde el día en que fueren hechos, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios cuando hubiere lugar a ella.

Artículo 2610. El pago de los honorarios y de las expensas, cuando las haya, se harán en el lugar de la residencia del que ha prestado los servicios profesionales, inmediatamente que preste cada servicio o al fin de todos, cuando se separe el profesor o haya concluido el negocio o trabajo que se le confió.

### *2.9.1 Distinción con el contrato de trabajo*

El Código Civil no proporciona una definición de este contrato, y podemos decir que su reglamentación es bastante parca, debido a que sólo le dedica diez artículos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (art. 5), reconoce la libertad de trabajo, y por ende la posibilidad de que el individuo pueda ejercer libremente cualquier profesión: claro está, mediante la obtención del título correspondiente. El expresado artículo dice: “A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícito. El ejercicio de esta libertad, sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se atáquenlos derechos de terceros, o por

resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.<sup>31</sup>

La ley determinará en cada estado cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo. Al comentar el citado artículo constitucional, el jurista Juan B. Clement Beltrán, en su obra *Ley Federal del Trabajo y otras leyes laborales*, expresa:

“Este precepto establece tres principios normativos: el derecho a la libre elección del trabajo, el derecho al producto del trabajo y, en el párrafo final, las limitaciones a la libertad de trabajo, mediante la exigencia de un título para el ejercicio de aquellas profesiones que lo requieran, como garantía de competencia técnica o científica para la sociedad”.

### *2.9.2 Terminación y efectos jurídicos*

Disolución de los contratos: La nulidad y la rescisión conducen a efectos idénticos: la extinción retroactiva del contrato. La rescisión y revocación por el contrario, sólo datan a partir del día en que se producen, por lo menos en principio; no producen efectos retroactivos.

Nulidad de los contratos: Supone que se haya ocasionado desde su origen por un vicio en uno de sus elementos constitutivos.

Rescisión de los contratos. Este modo de disolución de los contratos, que de la misma manera que la nulidad, conduce a la extinción retroactiva del contrato, supone que en el momento de la formación era válido, pero con posterioridad sobrevino un acontecimiento que produjo la disolución, tomando en cuenta que no es la forma idónea de terminar con un contrato, por ser presentarse de una manera anticipada.

---

<sup>31</sup> *Op. cit. Treviño García.*

Resiliación de los contratos. La resiliación es la terminación de un contrato de ejecución sucesiva, como lo es el arrendamiento, siempre y cuando uno de los requisitos esenciales del contrato sea el consentimiento libre de vicios, es decir que su manifestación de voluntad se haga sin circunstancias externas que provoquen contratar. Supone que el contrato desaparece para el porvenir, por virtud de la voluntad de las dos partes. Y también por la voluntad de una de ellas. Esta última hipótesis se utiliza en los arrendamientos de inmuebles por periodos sucesivos, sujeto a la voluntad de cada una de las partes, sin que por esto se presuma de hecho.

Modalidades de los contratos y las obligaciones: término y condición.

Término. Se designa como término un acontecimiento futuro, pero cierto, al cual está subordinada la exigibilidad o extinción de un derecho.

Término incierto. Se refiere a un acontecimiento cuya fecha de realización no puede conocerse con anterioridad. A manera de muestreo, la deuda pagadera a la muerte de una persona está sujeta a este término incierto.

Plazo de derecho. El plazo de derecho es el que se establece con la obligación, y que el deudor puede oponer al acreedor, por el hecho mismo de la existencia de tal obligación.

El plazo de gracia. Se opone al plazo de Derecho, en cuanto presenta un favor individual concebido al deudor por los tribunales.

El plazo. Se establece a favor del deudor, a menos que se convenga que sea a favor del acreedor.

Condición:- Es un acontecimiento futuro e incierto, al cual se subordina la existencia o resolución de un derecho. Se encuentra regulada por el artículo 1938 del Código Civil para el Distrito Federal. Tiene semejanza con el término, en el sentido de que ambos son acontecimientos futuros.

Existen dos tipos de condición. La condición suspensiva y la resolutoria. La primera se encuentra normada por el artículo 1939 del Código Civil y se aplica cuando del cumplimiento de una condición depende de la existencia de

una obligación. Es decir, si se da la condición se produce la obligación; si no se cumple la condición, la obligación no existe.

“Artículo 1940. La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido”.

Efectos jurídicos: Efectos de la condición resolutoria. Mientras no se realice la condición, se considera al contrato puro y simple. Si definitivamente no llega a realizarse, el contrato se convierte en definitivo. En caso contrario, el vendedor vuelve a ser propietario de pleno derecho.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Investigar las diversas formas de terminación y sus efectos jurídicos.

### 2.10 CONTRATO DE OBRA

Definición. El contrato de obra o de empresa es aquel por el cual una persona se obliga a realizar por otra un trabajo determinado, mediante una cantidad calculada según la importancia del trabajo.

Carácter distintivo. Este contrato difiere del arrendamiento de trabajo en que la remuneración del trabajador se fija según la importancia de la obra, y no en proporción al tiempo que emplea en ella.

Denominación. El Código no ha dado un nombre único a este contrato. Emplea el término empresa y se sirve de la palabra “empresarios”, que es un derivado de aquella.

Contrato de obra según presupuesto. El precio puede fijarse por un presupuesto, lo que lo hace susceptible de variar y, sobretodo de aumentar, por la adhesión de nuevos detalles y trabajos suplementarios. Puede decirse que en este caso hay un precio fijo, pero artículo por artículo, y no globalmente: cada detalle del trabajo tiene su precio particular. El precio total que deberá pagarse dependerá de los trabajos realmente ejecutados y sólo podrá

conocerse después de su ejecución: se fija con posterioridad y no anticipadamente como en el caso anterior.

Aplicaciones diversas. El contrato de obra se adapta a los más variados trabajos, desde los trabajos materiales, como la fabricación de un objeto mueble, o las construcciones, terracerías, etcétera, hasta el transporte de personas y de mercancías y los espectáculos y fiestas públicos.

Relación entre el contrato de obra y el de compraventa. El contrato cuyo objeto es una cosa futura no es una venta, si esa cosa debe ser producida por el trabajo de quien la promete. La función única de la venta es la enajenación de la propiedad; normalmente supone que ya existe la cosa que constituye su objeto: se admite que la venta puede tener por objeto una cosa futura, sólo a condición de que tal cosa llegue a existir por efecto de un fenómeno natural o por el trabajo de un tercero, como las cosechas de productos agrícolas o las acciones de una sociedad en formación, a cuya formación permanezca al vendedor. Si la creación de la cosa por entregar depende del trabajo de quien la promete (o de obreros a sus órdenes), el contrato ya no tiene únicamente por objeto la enajenación de una cosa, comprende, además, la remuneración a destajo de un trabajo que debe efectuarse: por tanto, forma una operación mixta que a la vez es venta de un contrato de obra.<sup>32</sup>

Prescripción del crédito del precio. El Código estableció una breve prescripción de seis meses, para las sumas debidas a los obreros y trabajadores. Debe advertirse inmediatamente que esta prescripción, fundada en una presunción de pago, se ha establecido contra una categoría de personas, porque viven al día y ordinariamente cobran sin retardo, y no contra los créditos nacidos de un contrato determinado.

De esto resulta que la prescripción existirá contra los obreros y trabajadores, aún respecto a los salarios y suministros, que se les deben en virtud de un contrato a precio alzado, es decir, cuando hayan trabajado por

---

<sup>32</sup> *Op. cit. Marcel Planiol, Georges Ripert.*

trabajo concluido o por tareas; poco importa la naturaleza del contrato; la prescripción de seis meses le será oponible, a causa de su carácter de trabajador.

Resolución unilateral del contrato. El artículo 1794 contiene una disposición excepcional: permite al dueño (quien ha ordenado la obra) rescindir por su sola voluntad el contrato, aún cuando la obra haya comenzado ya. Es verdad que se obliga a indemnizar al empresario; debe restituirle: 1º Todos sus gastos (por la parte del trabajo ya efectuado y por las compras de materiales o de útiles que haya podido hacer), y 2º Toda la ganancia que hubiera podido obtener si hubiese terminado su obra. El contratista no puede, pues, quejarse: ninguna pérdida sufre por la resolución del contrato.

Duración de la responsabilidad. La responsabilidad establecida contra los arquitectos y empresarios dura diez años. Ninguna duda debe haber sobre este punto. Por tanto, si ningún accidente se produce en los diez años siguientes, el arquitecto queda totalmente liberado.

Para una fácil comprensión y recordatorio de cada tipo de contrato se han elegido unas denominaciones, que aunque no siempre se utilizan como aquí se expresan, si que dan una idea clara del tipo de contrato al que nos referimos. Ventajas e inconvenientes de cada tipo de Contrato, siempre y cuando denoten un apego a la norma jurídica, trátense de especiales u ordinarios.

Contrato de Proyecto y Construcción: Es una modalidad, que en los últimos tiempos se está haciendo habitual en los grandes proyectos de construcción. En este tipo de contrato el Constructor o Contratista toma a su cargo tanto el proyecto como la construcción de las obras y en su oferta valora la ejecución de los trabajos descritos en un proyecto, que el mismo equipo o alguien por cuenta del Constructor ha redactado. En este tipo de contratos el Contratista realiza la licitación sobre un Pliego de Bases, que define de manera sucinta el objetivo intención que desea conseguir con la construcción, y deja en libertad al licitador para definir la manera de lograrlo, debiendo el mismo

licitador valorar con posterioridad su propio proyecto. El Contratista realiza la adjudicación a aquella oferta que le resulta más aceptable para satisfacer los objetivos perseguidos con la construcción o simplemente a aquella que le gusta más. Algunos contratistas se inclinan claramente por este tipo de contrato, sobre todo cuando en él se incluye la financiación de toda la operación. Es decir, el constructor no sólo aporta el proyecto completo y su construcción, sino que lo financia y el Contratista se compromete a abonar a lo largo de una serie de años, normalmente muchos más de lo que dura la construcción, el importe total de su promoción, se trata de una modalidad de contrato de obra, solamente con algunas particularidades, respecto de los materiales, porcentajes y avances como lo son en otro tipo de contratos muy similares a este.

En la actualidad, en ciertos casos, se incluyen entre los trabajos comprendidos en el contrato incluso el mantenimiento de la construcción o instalación construida durante una cantidad considerable de años. En algunos países, se contratan en la actualidad tramos de carretera incluyendo en el contrato el paquete completo: Proyecto, Construcción y Mantenimiento durante diez o quince años. El Contratista (habitualmente la Administración en estos últimos casos) pacta con el Constructor el pago dilatado en el tiempo de toda la operación, incluyendo, como es lógico, en el importe los intereses generados por el pago diferido.

Como ventajas de este sistema se pueden señalar:

- Coordinación de especialistas en diseño y en construcción de un determinado tipo de obras, lo que repercute favorablemente en la calidad final de la construcción.
- Proyecto concebido en todo momento para ser construido de una manera racional y económica. En muchas ocasiones el diseño ha sido condicionado por la propia ejecución de los trabajos.
- Posibilidad de conseguir ofertas económicamente ventajosas al amoldar el constructor el Proyecto a sus disponibilidades.

Por el contrario este sistema tiene como inconvenientes:

- Cada constructor ofrece soluciones diferentes, adecuadas a su propia conveniencia, que pueden no coincidir con la conveniencia del proyecto o idea del contratista.
- Encarecimiento de la fase de diseño, al concurrir por ejemplo diez proyectos y ofertas distintas y sólo aprovecharse una sola.
- Falta de control por parte del contratista, al no disponer de persona independiente que pueda velar por sus intereses en los posibles cambios de diseño al construir.
- Difícil garantía de que, en caso de dificultades, el coste ofertado no varíe sustancialmente y siempre hacia arriba.

En los tiempos actuales, algunos dueños prefieren la realización de este tipo de contratos, porque es más sencillo, aun cuando intervengan varios empresarios o contratistas de obra especializada, para efectos de deslindar responsabilidades, en cuanto a los tiempos contemplados para los avances del proyecto de obra como la calidad de la misma, visualizando mejores ventajas de esta forma.

#### *2.10.1 Clases*

Contrato a precio cerrado: En este tipo de Contrato denominado con frecuencia llave en mano, el Constructor se compromete a entregar una construcción completamente terminada y en estado de funcionamiento contra la entrega de una cantidad fija, repartida en plazos pactados previamente, de acuerdo con el avance de la obra. La oferta del Constructor se basa en un estudio del proyecto suministrado por el Contratista, pero los riesgos de errores en dicho Proyecto se entienden asumidos por el Constructor que debe por tanto realizar un estudio completo y exhaustivo del proyecto que le entrega el Contratista y añadir en él todo aquello que considera que falte, ya que la cifra de su oferta se considera "cerrada" una vez firmado el Contrato. Porque el dueño no interviene en más actividades que para los efectos de la entrega recepción de la obra.



El constructor se compromete a recibir exclusivamente la cantidad ofertada, incluyendo en ella todas aquellas cosas que en su opinión son necesarias para la correcta terminación y funcionamiento de la instalación aunque no estuvieran incluidas en el Proyecto recibido para el estudio de la oferta.

Las ventajas de este tipo de contrato son:

- Todas las ofertas tienen la misma base, es decir, se oferta lo mismo por cada uno de los licitadores, por tanto son comparables.
- El contratista se asegura un costo más o menos cierto o al menos con muy pequeño porcentaje de variación, ya que los riesgos de posibles variaciones son asumidos por el constructor e incluidos en el precio ofertado.
- El constructor asume la responsabilidad de la medición; por lo tanto puede valorar algo que el mismo ha medido, lo que le exime de posibles errores ajenos a la hora de evaluar sus propios costes.
- Evita una gran parte del trabajo de medición y valoración del trabajo realizado, pues la cifra final de cada unidad es conocida y por lo tanto se puede CERTIFICAR, o sea pagar cada relación mensual de obra realizada, a base de calcular el porcentaje realizado de cada unidad.
- El Contratista obtiene una serie de ofertas, que le comprueban la fiabilidad económica del Proyecto que encargó y al compararlas le dan una idea muy clara de cuál puede ser el precio real de la construcción de su proyecto.

Como inconvenientes se podrían señalar:

- El establecimiento de un precio cerrado obliga al Contratista a no poder variar prácticamente nada una vez realizada la adjudicación, ya que si lo hace el constructor puede aprovechar la coyuntura para mejorar su posición contractual y ya no tiene competencia posible, que permita comprobar lo procedente de su postura.
- Requiere un proyecto bien definido y exacto con pocas posibilidades de error, pues cualquier variación supone dificultades seguras entre Contratista y Constructor.

Este tipo de contratos sólo son recomendables en alguno de los casos siguientes:

- Obras de poca cuantía económica.
- Obras que pueden ser definidas con precisión. Debe evitarse su uso, por ejemplo, en obras subterráneas, o con alto grado de incertidumbre.
- Obras de poca duración o poco riesgo de variación de precios.

Es un tipo de contrato que produce ciertas ventajas como transparencia en la forma de contratar al empresario o constructor, especificaciones claras, algunos hasta con la certeza de trabajar con calidad medible o certificación.

Contrato por unidades de obra y cuadro de precios: Se contrata el precio de una serie de unidades de obra, de tal manera que no se asegura el volumen de cada unidad ni siquiera la ejecución de todas las unidades del contrato. El constructor debe realizar sus cálculos de coste de cada unidad independientemente y evaluar aproximadamente el valor global de las obras, para repartir gastos no proporcionales al volumen de obra. El Contratista no queda comprometido de ninguna forma a asegurar un volumen determinado de obra. Es un tipo de contrato típico de obras con un gran margen de inseguridad en su ejecución, e incluso se suele utilizar para contratos de trabajos de investigación o prospección en los cuales existe una cantidad determinada y fija a gastar, que se consume con arreglo a un cuadro de precios contratados, en los que se suele añadir los porcentajes necesarios para cubrir los gastos de impuestos, beneficio industrial del constructor etc. Es un contrato a firmar con un constructor de confianza, cuando no es posible prever ni siquiera aproximadamente los volúmenes de obra a realizar, y por lo tanto tampoco se puede garantizar el importe total de las obras que se ejecuten.

Contrato de presupuestos parciales y presupuesto general: Es el contrato habitual y más frecuente; utilizando los cuadros de precios del proyecto y la medición de los planos del mismo se obtiene una valoración reflejada en unos presupuestos parciales y un presupuesto general, como suma de los diferentes presupuestos parciales incluidos en el proyecto recibido y que

formará parte del Contrato. Este presupuesto general, afectado de un coeficiente mayor que la unidad, para cubrir impuestos, gastos generales, beneficio industrial y cualquier otro costo proporcional al volumen de obra realizado, es el presupuesto final del proyecto sobre el cual el Constructor se compromete a hacer una baja o un alza. Para obtener la cifra de su oferta, el Constructor obtiene sus propios precios de coste de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, a este tipo de contratos por tratarse de los más comunes y cotidianos, se reflejan los resultados a la vista, conforme se desarrolla el avance de la obra.

Aplica estos precios a las mediciones que figuran en el proyecto recibido y obtiene unos presupuestos parciales y un presupuesto general llamado presupuesto por administración. A continuación obtiene el factor por el cual debe multiplicar todos sus costes directos para cubrir gastos generales, impuestos, permisos, imprevistos y beneficio industrial. Este factor puede variar en la actualidad entre el 1,35 y el 1,70. Al aplicarlo al presupuesto general por administración, se obtiene la cifra que en realidad debería ser la ofertada por el Constructor. Esta cifra no coincide casi nunca con la cifra del Proyecto estudiado y al compararla con aquella nos da la baja o alza que el Constructor necesita hacer para hacerse cargo del Contrato con un justo beneficio por su actividad. Esta baja o alza se aplica a todos los precios del Contrato para facturar mensualmente al Contratista, las unidades de obra realizadas por el Constructor. En este tipo de contrato se pacta que sólo se abonarán aquellas unidades de obra realmente ejecutadas por el Constructor, a diferencia de los demás contratos, por sus particularidades.

Una vez construida la obra las mediciones reales multiplicadas por los precios unitarios afectados por la baja o alza pactada, dan el importe total definitivo a cobrar por el Constructor. En el Pliego de Condiciones del Proyecto, que es uno de los documentos del Proyecto que se incorpora al Contrato, se suele especificar el porcentaje de variación aceptado en el volumen total de cada unidad de obra, para respetar el precio de la unidad contratado.

Las ventajas de este tipo de contrato, sobre todo si el Proyecto está bien realizado, son evidentes pues participa de las ventajas de los otros sistemas ya descritos y por ello es el tipo de contrato más común en las obras de ingeniería.

Asegura en cierta medida el coste total y al mismo tiempo deja abierta la posibilidad de introducir variaciones sin perjuicio para ninguna de las dos partes contratantes: Contratista y Constructor. Por otra parte fija una base concreta y determinada sobre la que realizar la licitación de las obras, permitiendo una competitividad justa entre los concursantes a una obra. Resulta fácil entender que como todo tipo de contrato tiene riesgos, unos más que otros, ahora tratándose de obras de inversión con grandes montos, en donde la obra tardaría varios años en ser entregada, siguen considerando todo este abanico de opciones y posibilidades, tanto aceptable como de difícil contratación.

Contrato por administración: Aunque suele ser el sueño de algunos constructores, no es en absoluto recomendable para los intereses del Contratista. Si profundizamos un poco en la filosofía de todo buen Constructor, tampoco lo es para éste. Este contrato por Administración se basa en la fijación de unos precios de mano de obra y materiales por parte del Constructor y con arreglo a ellos se facturan al Contratista los trabajos realizados encargados por la propiedad. El compromiso del Constructor se limita a fijar la cantidad a facturar por cada hora de operario o peón, y por cada unidad de material empleado, pero sin asegurar en ningún caso el número de horas ni las cantidades a emplear en cada unidad de obra. Sobre el total de facturación de mano de obra y materiales consumidos el constructor carga un porcentaje fijo para cubrir sus gastos fijos y beneficio industrial. Por tanto, la cantidad total a cobrar por estos conceptos se incrementa a medida que aumenta el volumen total de mano de obra y materiales, independientemente del volumen total de obra realizado.

No obstante por las necesidades de las partes contratantes, se presentan algunos casos un tanto aislado para la celebración del mismo.

Este tipo de contrato exige, para ser razonablemente aceptable para el contratista, una estrecha vigilancia del Constructor por parte del Contratista y supone habitualmente un costo superior en la obra ejecutada que el que se conseguiría con otro tipo de contrato. En este Contrato se elimina todo interés por el rendimiento y la productividad no sólo en el constructor, sino en el propio personal u organización de éste. Por otra parte el constructor se encuentra totalmente coaccionado en su trabajo, no pudiendo tomar decisión alguna, sin el previo permiso del Director Técnico o de la persona que represente al Contratista, lo cual dificulta gravemente su propia programación de trabajo.

Además la tramitación administrativa de los pagos suele resultar complicada debido a la multitud de comprobaciones y papeleo que requiere su autorización. No es aconsejable por lo tanto este tipo de contrato, más que en casos de emergencia y siempre de manera provisional y parcial hasta conseguir la firma de otro contrato más conveniente. Como es lógico, existen además multitud de tipos de contratos que contemplan diferentes variantes a las mencionadas más arriba. Entre ellos los contratos al coste más un beneficio fijo, los contratos con beneficio en función del coste alcanzado, etc. El Contrato es básicamente un acuerdo entre las dos partes contratantes en el cual se establecen los compromisos y obligaciones de cada parte, así como el reparto asunción de los riesgos que se puedan presentar. Por lo que para la celebración de este tipo de contratos el empresario regularmente cuenta con un respaldo o blindaje económico que le permite garantizar el avance de la obra y no presentar retrasos en tiempos de compromisos de las entregas de la obra.

Todo ello en un plano de igualdad que supone además implícita la buena fe de ambas partes en el momento de la firma del contrato, como en el caso de todos los contratos por los que la voluntad de las partes no es obtenido o arrancado con violencia, dolo, mala fe u otros que nulifiquen total o parcial el contrato.

Se prevé y a título excepcional la posibilidad de retribución a precio alzado, sin existencia de precios unitarios, por tratarse de un tipo de contrato sui géneris, por sus particularidades en él establecidas.

Se regula con detalle la aplicación de la revisión de precios, esto es necesario en cualquier tipo de construcción, o tipos de contratos similares.

- Se regula con precisión la adjudicación de un contrato en supuesto de baja temeraria.
- Se regula la constitución y posibilidades de las fianzas o garantías exigidas para los contratos.

Reglas especiales a los trabajos muebles: De los riesgos . Si se supone que la cosa sobre la cual se ejecutaba el trabajo parece antes de haber sido entregada y recibida, surge entonces la cuestión de los riesgos pues es necesario saber si el dueño, que no recibe nada, está, sin embargo, proporcionado el obrero de la material al mismo tiempo que su trabajo, o solamente su trabajo.<sup>33</sup>

En la primera hipótesis el obrero soporta los riesgos y no tiene derecho a ningún salario, cualquiera que sea la forma como la cosa haya perecido, salvo que el dueño esté en mora de recibirla, en cuyo caso los riesgos son para él, y el obrero ya no responde sino de su culpa.

En la segunda hipótesis, el obrero soporta los riesgos y debe de pagar el salario, cuando la cosa haya perecido por vicio de la materia.

El obrero que alega caso fortuito para librarse de la obligación de restituir, debe probar el carácter de fortuito de la causa perdida; por ejemplo, si es un incendio debe demostrar que no proviene de una culpa de su parte.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Investigar en qué consisten las diversas clases de contrato de obra, regulado por la ley.

---

<sup>33</sup> *Op. cit. Marcel Planiol.*

### 2.10.2 Innominado

Subcontrato de obra. Frecuentemente el contratista primitivo trata un conjunto de trabajos, que sobrepasan por su variedad o por su cantidad a los que él puede ejecutar con sus propios medios, y cede una parte de ellos a otros contratistas, que se obligan con él a ejecutar cierta categoría de trabajos (terracerías, ebanistería, plomería, pintura, etcétera), o unas partes desprendidas del conjunto. No habiendo estas personas tratado directamente con aquella por cuenta de la cual se hace el trabajo, son subcontratistas.

Distinción: Es necesario hacer entre ellos la misma distinción que respecto a los primeros: unos proporcionan al mismo tiempo los materiales y el trabajo, y se les reserva el nombre de contratistas: tienen en general el carácter de patrones; los otros son simples obreros, que solamente proporcionan la mano de obra y que toman un trabajo por tarea. Nada de especial hay que decir de los primeros: el “marchandage” exige algunas explicaciones.

Definición: En la industria de la construcción, y principalmente en París, existe un antiguo uso que consiste en encargar a un maestro obrero la ejecución de un trabajo parcial, para el cual se le proporcionan todos los materiales necesarios: por ejemplo, el contratista de ebanistería de una casa celebra un contrato con un obrero para que ponga los pisos de duela, cuya madera cortada con anterioridad le proporciona; este maestro obrero se encarga de poner el piso, trabajo que ejecuta él mismo con el concurso de otros obreros pagados por él y mandados también por él. El contrato se llama “marchandage” y el obrero que dirige el trabajo con el equipo a sus órdenes se llama destajista.<sup>34</sup>

### 2.11 CONTRATO DE SOCIEDAD

Al estudiarse la asociación civil, se estableció la diferencia que existe con la sociedad civil.

En su artículo 2688, el Código Civil define que la sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a combinar sus recursos o sus esfuerzos, de manera que no sea meramente transitoria, para la realización de

---

<sup>34</sup> *Op. cit. Marcel Planiol.*

un fin común, lícito y posible de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

Podría decirse que la distinción entre sociedad civil y la mercantil se basa en su finalidad, es decir será civil cuando su fin sea preponderantemente económico, pero que no constituye una especulación comercial, o importen ganancias para una de las partes contratantes o intermediarismos.

Consentimiento: Al igual que cualquier contrato, el contrato de sociedad tiene como elemento básico la existencia de consentimiento por parte de los socios. Las personas contratantes deben poseer capacidad jurídica, así como plena capacidad de obrar en el momento de perfeccionarse el contrato. Además, tal perfección sólo se producirá cuando se otorgue el consentimiento, siendo así requisito sine qua non para que exista el contrato de sociedad. Objeto todas las prestaciones pueden ser objeto de un contrato excepto que conformen un hecho ilícito, imposible o litigiosa real y física.

Extinción de la Sociedad. Hemos de partir de que la sociedad no se extingue en un solo acto por lo que a pesar de la referencia expresa del código civil de "modos de extinguirse la sociedad" la misma no se extingue hasta el momento en que se terminan las operaciones de liquidación con la distribución del remanente entre los socios, debido a que será siempre que los socios así lo determinen o por mandato de autoridad judicial, en caso de ser necesario.

En este sentido lo que enumera el código son causas de disolución que llevarán a la extinción de la sociedad previa liquidación de la misma. La existencia de una causa de disolución no altera la personalidad jurídica de la sociedad, mismas que son actos que dan paso a la disolución de la sociedad, permitido por ley.

Asimismo deberá extinguirse en todos aquellos supuestos en que así lo hayan previsto los socios en el contrato constitutivo.

Clasificación de las sociedades. Debe recordarse que para la distinción de las sociedades es puramente formal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4º. En relación con el 1º, de la Ley General de Sociedades Mercantiles:



- Sociedades Civiles y Mercantiles.
- Sociedades de personas y de capitales.
- Sociedades universales y particulares.
- Sociedades nacionales y extranjeras.
- Sociedad regula e irregular.

### 2.11.1 Sociedad civil y asociación

El contrato de sociedad se rige a la vez por el Código Civil (arts. 1832 a 1873) y por las leyes mercantiles; el primero se ocupa de las reglas generales de las sociedades; el derecho mercantil establece las reglas especiales. Pero las sociedades civiles son infinitamente menos numerosas que las mercantiles; las que existen, por lo menos cuando son importantes, deliberadamente toman las formas mercantiles, de la sociedad en comandita o de la sociedad por acciones, en cuyo caso están sometidas a las leyes y usos del comercio. De lo anterior resulta que la teoría de las sociedades expuesta únicamente según el Código Civil, está privada de sus aplicaciones prácticas más importantes. Agreguemos a esto que las reglas establecidas por el Código Civil son, en gran parte, arcaicas y molestas. Por todas estas razones, la materia de las sociedades generalmente se sacrifica en los cursos, y es poco abordada en los exámenes. En esa virtud la explicaremos sucintamente.<sup>35</sup>

La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas convienen formar un fondo común, mediante aportaciones que cada una de ellas debe proporcionar, con objeto de dividirse los beneficios que de ellos puedan resultar.

Podría decirse que la distinción entre sociedad civil y mercantil se basa en su finalidad; es decir, será civil, cuando su fin sea preponderantemente económico pero que no constituya una especulación comercial. Sin embargo el criterio que adopta el legislador es formal, pues el artículo 4º de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece de modo literal: “Se reputarán mercantiles

---

<sup>35</sup> Op. cit. Marcel Planiol.

todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1º de esta ley”; y las especies de sociedades mercantiles a las que se refiere son<sup>36</sup>

Prohibición del contrato de sociedad entre esposos. Los tribunales han pensado que la existencia de una sociedad entre los esposos tendría por efecto: 1º Establecer entre ellos una igualdad de derechos, que sería incompatible con la potestad marital, y 2º Modificar las relaciones de interés que existen entre ellos, lo que sería un contrato al principio de inmutabilidad de las convenciones matrimoniales. En consecuencia han declarado nula la sociedad formada entre el marido y la mujer.

Al igual que la asociación civil, la sociedad civil es una persona moral dotada de personalidad jurídica, por lo que tiene aplicación todo lo que se estudió respecto a dicho atributo, con relación a la primera. También se clasifica a la sociedad civil dentro de los contratos corporativos o de realización de un fin común.

La asociación. La asociación es el contrato por el cual varias personas ponen en común su actividad y, en caso necesario sus rentas o capitales, con un fin distinto al de dividir los beneficios. Este contrato permite realizar un fin o ejercitar una influencia que el aislamiento de los individuos haría más difícil o aún imposible.

Características .Es bilateral o plurilateral por excepción. Oneroso: porque no hay provechos y gravámenes recíprocos. Conmutativo: debido a que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato. De tracto sucesivo: En virtud de que produce sus efectos a través del tiempo. *Intuitu personae*: Se toman en cuenta las cualidades de los socios para la celebración del contrato. Se consideran las cualidades de las personas para la constitución. Una consecuencia de dicho carácter es lo dispuesto en el artículo 2705 del Código Civil.

---

<sup>36</sup> *Op. cit. Treviño García.*

Elementos esenciales: son los mismos, tales como el consentimiento y el objeto, provisto en todos los contratos.

Elementos de validez: De igual forma son los que forman parte de una capacidad, forma que debe ser por escrito para su validez, que bastará con un documento privado.

La inobservancia de la forma no origina la nulidad relativa, como sucede en cualquier acto jurídico, sino que sólo produce el efecto de que los socios puedan en cualquier momento pedir la liquidación de la sociedad, conforme a lo convenido, y a falta de convenio, conforme al capítulo V del título undécimo de la segunda parte del Código Civil.

### *2.11.2 Diferencias*

Esta sociedad se puede definir como el resultado de un contrato mediante el cual dos o más personas se obligan a contribuir con recursos o esfuerzos, y de manera que no sea enteramente transitoria la realización de un fin común, lícito y posible, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

La importancia de este tipo de contrato radica en la reunión de dos o más personas para lograr el propósito imposible que resulta para que una persona logre su fin.

La asociación se distingue de la simple reunión por su permanencia. La reunión es un encuentro pasajero de personas que no tienen entre sí ninguna obligación. Las personas que se reúnan con frecuencia, siempre las mismas y con el mismo fin, terminarían por constituir una asociación.

La asociación se presta a los fines más variados: todas las formas de la actividad humana son susceptibles de ejercerse por medio de la acción colectiva de hombres asociados. En consecuencia, no puede definirse la asociación por su objeto, que varía infinitamente, sino sólo por sus caracteres intrínsecos.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> *Op. cit.* Marcel Planiol.

“Una sociedad civil y una asociación se distinguen en que el fin de la primera no es preponderantemente económico y el de la segunda sí lo es, según se deduce de los artículos 2670 y 2688 del Código Civil que definen los conceptos del contrato de asociación y sociedad, respectivamente.

Al igual que la asociación, la sociedad está dotada de personalidad jurídica, de conformidad con la fracción III del artículo 25, que considera como personas morales a las sociedades civiles; de esto se desprende que la sociedad es un sujeto de derecho, que tiene capacidad para actuar, comparecer en juicio ya como actora, ya como demandada, celebrar actos jurídicos mediante los órganos que le representan, así como de contratar y obligarse.

Al tener personalidad jurídica se puede presentar el caso de que sea deudora o acreedora de los mismos socios, debido a que posee un patrimonio distinto al de sus socios.

”La asociación se distingue de la simple reunión por su permanencia. La reunión es un encuentro pasajero de personas que no tienen entre si ninguna obligación. Las personas que se reúnan con frecuencia, siempre las mismas y con el mismo fin, terminarían por constituir una asociación. La asociación se presta a los fines más variados: todas las formas de la actividad humana son susceptibles de ejercerse por medio de la acción colectiva de hombres asociados. En consecuencia, no puede definirse la asociación por su objeto, que varía infinitamente, sino sólo por sus caracteres intrínsecos.”<sup>38</sup>

### *2.11.3 Aparcería*

El contrato de aparcería es aquel por el cual el propietario (cedente aparcerero) de una finca rústica encarga a una persona física (cesionario aparcerero) la explotación agrícola de dicha finca a cambio de un porcentaje en los resultados. Habitualmente trae anexo un derecho de habitación a favor del aparcerero sobre un inmueble sito en la finca.

---

<sup>38</sup> *Op. cit.* Marcel Planiol.

Haciendo la aclaración que no solo los propietarios pueden celebrar este tipo de contrato, además el usufructuario, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1002 y 2495, aplicados por analogía. Este tipo de contrato es con el fin de repartirse los frutos en la forma que convengan las partes.

Históricamente esta figura se ha utilizado más en aquellos territorios en los que la explotación agrícola directa era menos rentable. Mediante la aparcería, por tanto, el latifundista se ha asegurado el máximo rendimiento posible de sus posesiones mediante la atomización de la unidad de explotación, y sobre todo mediante el riesgo compartido con un explotador directo absolutamente dependiente de la rentabilidad de dicha explotación.

En algunas comunidades de nuestro territorio, se sigue realizando esta práctica, debido a la falta de tierras para ser trabajadas por una parte y por la otra por falta de mano de obra.

Contrato de aparcería rural . Contrato por virtud del cual una persona da a otra un predio rústico, para que lo cultive a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o conforme a las costumbres del lugar. Y con ello lograr sus propósitos de las partes contratantes.

Objeto del contrato de aparcería: Entrega de los bienes agrarios a explotar, instrumentado mediante una obligación de dar. Cuidado, cría, o cultivo de los mismos, instrumentado mediante una obligación de hacer, que constituye la prestación principal de quien recibe el capital. Ausencia de contraprestación o precio alguno, cualquiera que sea su modalidad; reparto de frutos o su importe como objeto contractual.

Considerando que se debe conservar la cosa, sin perder de vista que debe usarse solo para el uso convenido, si hay necesidad hacer del conocimiento al propietario de reparaciones de la finca o propiedad, restituir la finca al terminar el contrato.

Clasificación: Se considera bilateral, oneroso, principal, consensual, solemne, de tracto sucesivo e *intuito personae*.

Los contratos de aparcería agrícola y de ganados se enmarcan dentro de la aparcería rural.

El contrato de aparcería agrícola se define como aquel por el cual una persona (por lo general propietario o dueño) concede a otra (aparcero) un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en forma convenida y, a falta de convenio, según las costumbres del lugar, en la inteligencia de que el aparcero no le puede corresponder por su solo trabajo menos del cuarenta por ciento de la cosecha. Dicho concepto se basa fundamentalmente en el artículo 2741 del Código Civil para el Distrito Federal.<sup>39</sup>

Como una aplicación de la función social que debe cumplir la propiedad, se establece en el artículo 34 de la Ley de Aparcería del Estado de Nuevo León, y su concordante numeral 2751 del CCDF, la obligación para el propietario de dar sus tierras en aparcería y no de dejarlas ociosas, sólo el tiempo necesario para que recobre sus propiedades fertilizantes.

Otra cuestión que reviste interés [en] este contrato es que el propietario no goza de derecho de retención sobre los frutos que correspondan al aparcero para garantizar lo que éste le deba por razón del contrato de aparcería. Es decir la inexistencia del derecho de retención, de una parte o de todos los frutos que correspondan a favor del aparcero.

Es necesario precisar que en el contrato de aparcería agrícola se establece un derecho de tanto a favor del aparcero, cuando éste hubiere cumplido fielmente sus compromisos, si la tierra o finca que cultivó (objeto del contrato) va a ser otorgada de nuevo en aparcería.

Concepto. La aparcería agrícola es un contrato en virtud del cual una persona (el propietario o dueño) concede a otra (aparcero) un predio rústico para que lo cultive, con objeto de repartirse los frutos en la forma convenida y, a falta de convenio, de acuerdo con las costumbres del lugar, sin que al aparcero

---

<sup>39</sup> *Op. cit. Treviño García.*

le pueda corresponder, por sólo su trabajo, menos del cuarenta por ciento de la cosecha. Según el artículo 2741 del CCDF.

Forma. La aparcería es un contrato formal, ya que debe otorgarse por escrito para su validez, y se deben firmar dos ejemplares, uno para cada contratante.

Obligaciones del dueño del predio: El dueño del predio (quien da el predio rústico para que se cultive) está obligado a conceder el uso, o goce del mismo. Entregar el predio rústico, en el tiempo, lugar, modo y sustancia convenidos; no estorbar ni embarazar el uso o goce del predio rústico; conservar la cosa, garantizar una posesión pacífica al aparcero; responder de los defectos o vicios ocultos, conceder al aparcero el terreno para que construya su habitación; respetar el derecho de tanto, principalmente la obligación del dueño la obligación consiste en entregar la cosa en tiempo y forma.

Obligaciones del aparcero: Conservar la cosa, servirse de la cosa, sólo para el uso convenido; poner en conocimiento del dueño toda usurpación o novedad dañosa, restituir la finca al terminar el contrato. Una de las principales es la de cultivar el predio lo que dio motivo a la celebración del presente contrato, conservar el predio en el estado en que lo reciba, uso solo lo estipulado.

Obligaciones especiales: Levantar la cosecha (con aviso al propietario), entregar al dueño los frutos, entregar la parte proporcional de los frutos obtenidos, si la cosecha se pierde parcialmente, levantar la cosecha cuando el aparcero abandone la siembra; inexistencia del derecho de retención; terminación del contrato de aparcería agrícola. Cumplir con todo lo previsto conforme a lo convenido en el contrato; caso contrario conforme a las costumbres del lugar.

El contrato de aparcería de ganados se define como aquel en función del cual, una persona llamada dueño, da a otra, denominada aparcero, cierto número de animales para que los cuide y alimente, a fin de repartirse los frutos

en la proporción que ambas partes convengan. A falta de convenio, se observará la costumbre general del lugar.

Aparcería de Ganados: Es un contrato mediante el cual una persona da a otra cierto número de animales, a fin de repartirse los frutos en la proporción que ambas partes convengan. Esta definición se basa en lo consignado en el artículo 2752 del Código Civil.

Características: Principal porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro; bilateral puesto que produce derechos y obligaciones para ambas partes; oneroso, debido a que impone provechos y gravámenes recíprocos; aleatorio, formal, de tracto sucesivo; los elementos esenciales son como todos los contratos, el consentimiento y el objeto; los elementos de validez: son la capacidad y la forma.

Obligaciones de las partes: Son obligaciones del dueño. Conceder el uso de los animales, entregar los animales objeto del contrato en el tiempo, lugar y forma convenidos, conceder al aparcero la parte de los frutos obtenidos, garantizar una posesión útil, garantizar una posesión pacífica, responder de la evicción, no estorbar el uso y goce, no disponer de los animales objeto del contrato, conceder el derecho del tanto. Es decir, es principal, bilateral, oneroso, aleatorio, formal, de tracto sucesivo, *intuitu personae*.

Obligaciones del aparcero: Conservar y alimentar los animales objeto del contrato, no disponer de las cabezas o crías, no hacer el esquileo sin dar aviso al propietario, responder de los daños y perjuicios si dispone de las cabezas o crías, no disponer de los frutos.

Cabe mencionar que el contrato de aparcería comprende tanto la agrícola como la de ganados. El cual se define de la siguiente manera: "Aparcería de ganados se puede definir como aquel que en función del cual una persona llamada dueño, da a otra, denominada aparcero, cierto número de animales para que los cuide y alimente, a fin de repartirse los frutos en la



proporción que ambas partes convengan. A falta de este convenio se observará la costumbre general del lugar.”<sup>40</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Investigar en qué consiste el contrato de aparcería, tipos y sus generalidades.

### 2.12 FIANZA, PRENDA E HIPOTECA

La fianza es un contrato en virtud del cual una persona, llamada fiador, se compromete con un acreedor a pagar por un deudor en caso de que éste no lo haga. Regulado por el artículo 2794 del Código Civil. Rojina Villegas, en su obra de Derecho Civil Mexicano, define el contrato como: "contrato accesorio, por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie, si éste no lo hace".<sup>41</sup>

Características del contrato de fianza:

- Accesorio, ya que no existe por sí mismo, salvo algunas excepciones.
- Unilateral, si los derechos son para el acreedor y las obligaciones para el fiador.
- Bilateral, cuando existe una retribución a cargo del acreedor.
- Oneroso, cuando el acreedor da una contraprestación al fiador por asumir su obligación.
- Gratuito, cuando el fiador no recibe ninguna contraprestación por la obligación que contrae de pagar en caso de que el deudor no lo haga.
- Consensual, excepto en los casos de fianza legal, judicial o fianza otorgada por póliza.
- Aleatorio o conmutativo, cuando el contrato de fianza tenga carácter oneroso, debido a que se establezca una retribución.

---

<sup>40</sup> *Op. cit.* Treviño, García.

<sup>41</sup> Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano*.

- De garantía, ya que implica la obligación para el fiador de pagar en el caso de que el deudor no lo haga, asegura el pago de una obligación.”<sup>42}</sup>

#### Elementos esenciales:

- Consentimiento: debe ser expreso (artículo 2796); la falta de consentimiento trae como consecuencia la inexistencia del contrato.
- Objeto: existen el directo y el indirecto; el primero es la obligación subsidiaria que trae el fiador, y el indirecto es la obligación de dar que asume el fiador, relativa al pago de cosa debida.

#### Elementos de Validez:

- Capacidad: el artículo 2802 del Código Civil menciona algunos requisitos: Ausencia de Vicios: no debe haber error, dolo, mala fe o violencia. Los vicios del consentimiento originan la nulidad relativa (ver el artículo 2228 del Código Civil).
- Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato.
- Forma: en nuestra legislación no existe formalidad alguna para su otorgamiento, excepto en el legal, judicial y el otorgado por póliza.

El Código Civil lo señala en el artículo 2794 como un contrato accesorio por el cual una persona llamada fiador se compromete con otro a pagar (cumplir) en caso de que su fiado no lo haga.

El maestro Rojina Villegas define a la fianza como “un contrato accesorio por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor la misma prestación o un equivalente igual y en la misma especie si ésta no lo hace”.<sup>43</sup> Lo importante del contrato es atender las relaciones jurídicas de las partes que intervienen y que por lo menos son tres, aunque en ocasiones interviene una cuarta denominada contrafiador y así tenemos que quienes intervienen en este contrato son:

- Acreedor principal. Se trata del sujeto a quien deba restituirle o reembolsarle el importe motivo del contrato.

---

<sup>42</sup> *Op. cit.* Treviño García.

<sup>43</sup> *Op. cit.* Rojina Villegas, Rafael.

- Deudor original. Es el sujeto constreñido a favor del acreedor, de la prestación.
- Fiador. Es a quien también puede constituirse a su favor la fianza, en su respectivo caso, consienta en la garantía.
- Contrafiador. Es un tercero extraño al contrato de fianza, ante el acreedor, de reembolsarle las cantidades que deberá pagar.
- La ley refiere también que la fianza puede ser:
- Legal. Es aquella que para su constitución se otorga en los requisitos que el Código Civil señala. Es aquella impuesta por la ley con el objeto de asegurar el cumplimiento de ciertas obligaciones.
- Judicial. Es la que exige la propia autoridad, ejemplo: fianzas otorgadas por albaceas o administradores judiciales en general. Esta es dictada o provista por un órgano jurisdiccional.
- Convencional. Constituida a través de contrato como sería en el arrendamiento. Es decir, es convencional la fianza que se otorga de común acuerdo entre las partes contratantes, el fiador y el deudor.
- Gratuita u onerosa. Es aquella cuando el fiador no recibe pago alguno por afianzar a su fiador. Es decir, no hay retribución al fiador por otorgarla.
- La fianza se puede constituir no sólo a favor del obligado principal, sino también a favor del fiador que sería la llamada contrafianza, a satisfacción del acreedor y que también entra en la relación jurídica con el objeto principal y fiador, pueden ser solidarios con el acreedor de hacer renuncia expresa del beneficio de orden y excusión, que significaría que el acreedor pueda demandar en forma indistinta que cualquiera de los obligados y hacerse pago con los bienes de uno o de otro. Es decir, se trata de una figura similar al del deudor solidario o aval, es decir, un tercero extraño que garantiza al fiador el reembolso o pago de lo pactado.

- El propio Código Civil establece en qué casos no tiene lugar la excusión: por lo que se trata de la aplicación del monto total del valor de los bienes del deudor, para el pago de la obligación contraída.
- Cuando el fiador renuncie expresamente a ella. Es evidente si hay una renuncia de por medio cesará los efectos de la obligación contraída siempre que no haya impedimento legal.
- En los casos de concurso e insolvencia provocada del deudor.
- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio nacional. Por estar en el extranjero, hasta que se cumpla con las formalidades legales procedentes.
- Cuando el negocio por el que se prestó la fianza sea propio del fiador, tratándose de la misma persona.
- Cuando se ignore el paradero del deudor siempre que llamado éste por edictos no comparezca ni tenga bienes inmuebles en donde pueda requerirse la obligación.
- Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador se requiere:
- Que lo haga valer en el momento en que sea requerido de pago.
- Que se designen bienes suficientes del deudor que basten a garantizar el crédito.
- Que anticipe o asegure los gastos de excusión. Consiste en que primero debe aplicarse todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación garantizada la que debe quedar extinguida.

Efectos de la fianza entre fiador y acreedor: El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, mas no las que sean personales del deudor, además la renuncia voluntaria que hiciere el deudor de la prescripción de la deuda, de liberación, o de la nulidad de rescisión de la obligación no impide que el fiador haga valer sus excepciones.

Efectos de la fianza entre el fiador y el deudor principal: Al fiador que paga por su deudor, el derecho le reconoce la acción de repetición denominada

en derecho romano “*imrem verso*”, que no es otra cosa que subrogarse el fiador con los derechos que originalmente tenía el acreedor para con el deudor principal y además tendrá derecho a ser indemnizado y por supuesto a que se le restituyan los gastos que haya erogado para hacer efectiva la deuda que pago y en ocasiones el pago de gastos y costos, así como de los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor, según el artículo 2829 CCDF.

De los efectos de la fianza entre los cofiadores o contrafiadores: Cuando son dos o más fiadores de un mismo deudor y por la misma deuda, quien pague por él libera a los demás, pero no tiene derecho a la vez de reclamar a prorrata o por partes iguales la deuda principal entre todos, si alguno de los cofiadores resultara insolvente esa parte proporcional se repartirá entre los demás, lo importante es que el que haya pagado tenga acción contra los demás obligados; en el caso del fiador único si paga por su deudor exige el pago total con sus acciones a su fiador, podrá hacerse efectivo lo dispuesto en el artículo 2837 del CCDF.

El artículo 2839 establece que el beneficio de división no tiene lugar entre los deudores en los siguientes casos:

- Cuando se renuncia expresamente.
- Cuando cada uno sea obligado mancomunadamente con el deudor.
- Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hayan insolventes.
- En el caso de la fracción IV del artículo 2816.
- Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentran en alguno de los casos señalados por el artículo 2816 del Código Civil.

De la fianza legal o judicial: Para que ésta proceda y se otorgue por más de mil pesos, deberá exhibirse en certificado expedido por el Registro Público a fin de demostrar que el fiador tiene bienes raíces suficientes para garantizar el cumplimiento de la obligación, exceptuándose de todo ello cuando el fiador sea una institución de crédito y sea menor de mil pesos pues la fianza se puede sustituir por prenda o hipoteca

La inscripción es para efectos de publicidad y prelación de créditos y quien no la realice está obligado a responder de los daños y perjuicios que se originen por su culpa (artículos 2850 al 2855).

Principios generales de la fianza, aplicables conforme a lo dispuesto en el CCDF. Vigente.

- La prórroga en la fianza da por lo menos un año más de vigencia.
- La prórroga en el cumplimiento al acreedor por la obligación del deudor sin consentimiento del fiador no la hace prorrogable, de acuerdo con el artículo 2846 del CCDF.
- La quita reduce en la forma proporcional y en la medida que se hubiera hecho, conforme lo establecido en el artículo 2847 del CCDF.
- El fiador que se haya obligado a término se libera de la obligación si el acreedor no requiere judicialmente dentro de los treinta días siguientes al término en que se otorga la fianza, dispuesto en el artículo 2848 del CCDF.
- Si la fianza se otorga por término indeterminado, tiene derecho el fiador cuando la deuda principal sea exigible a pedirle al acreedor que promueva el cumplimiento dentro del término de treinta días, si no lo hace perderá su derecho a los tres meses y se libera de la obligación, de acuerdo con el artículo 2849 del CCDF.

Contrato de prenda: Señalado en el Código Civil (artículo 2856), aunque sólo establece que la prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, menciona que se trata de un derecho real, y el acreedor prendario o pignoraticio tiene la facultad de que, de no cumplirse la obligación, se haga pago con el bien pues representa un derecho real de garantía que además es oponible a terceros y preferente. Los bienes de que se trata deben ser ciertos y determinados, aunque la ley también permite que pueda recaer sobre frutos pendientes en cosecha, teniendo el carácter de depositario el acreedor.

Es requisito cuando recae sobre frutos pendientes que el contrato se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para efectos de publicidad a terceros y prelación o preferencia cuando existan otros acreedores, de acuerdo a lo establecido en artículo 2857 del CCDF, aplica el principio de que “quien es primero en tiempo es primero en derecho”.

Modalidades del contrato:

- Tratándose de títulos mercantiles que pudieran ser amortizados por quienes los hayan emitido, el deudor salvo pacto en contrario puede sustituirlos por otros de igual valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 2863 del CCDF.
- Salvo pacto en contrario, el acreedor prendario podrá adjudicarse la cosa en el precio que las partes hayan fijado con antelación al incumplimiento de la obligación.
- Por tratarse de un derecho real y tenerse sobre el bien un poder directo e inmediato al incumplimiento de la obligación, sin mediar procedimiento alguno podrá el acreedor adjudicárselo, de acuerdo a las facultades que le confiere el derecho.

Clasificación general del contrato: De acuerdo con el maestro Rojina Villegas, resulta ser:

- Nominativo.
- Típico.
- Bilateral.
- Oneroso.
- Conmutativo.
- Formal.
- De tracto sucesivo.
- Accesorio.
- Consensual.
- Real.

Contrato de hipoteca: El artículo 2893 del Código Civil, sin dar una definición sobre el contrato establece que la hipoteca es: “Una garantía real sobre un bien que no se entrega al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

También es un contrato formal consensual, porque el consentimiento debe expresarse necesariamente en escritura pública y ésta ser inscrita para efectos de publicidad a terceros y prelación de créditos.

Una vez inscrita y una vez otorgada sobre el bien, el Código Civil establece que la garantía hipotecaria se extenderá por ministerio de la ley a:

- Las accesiones naturales del inmueble.
- Las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados.
- Los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo o deterioro del bien.
- Los nuevos edificios que el propietario construya en el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que se levanten sobre los edificados.

Esto es en base a que en este contrato se aplica el principio de que “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”.

Elementos de existencia y requisitos de validez: En cuanto a los elementos de existencia o esenciales del contrato y atendiendo en especial al objeto, éste debe ser determinado, determinable e identificable físicamente por ser inmuebles, la característica de estar dentro del comercio y para efectos de validez, los requisitos serán los mismos de cualquier contrato, en cuanto al consentimiento debe expresarse en escritura pública. El artículo 2898 del Código Civil establece que no podrán hipotecarse:

- Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca.
- Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno, comodidad o bien para el servicio de alguna industria a no ser que se hipotequen conjuntamente con dichos edificios.
- Las servidumbres a no ser que se hipotequen con el predio dominante.



- El derecho a percibir los frutos en el usufructo concedido por este contrato a los ascendientes sobre los derechos de sus descendientes.
- El uso y la habitación.
- Los bienes litigiosos a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente o bien si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

Existen varios tipos de hipoteca, la más común es la voluntaria que es la que se celebra en términos del artículo 2920 y que da la idea de garantizar una obligación considerándola como un derecho real y preferente con terceros.

Otro tipo de hipoteca es la necesaria y se denomina así porque se otorga para casos especiales como garantizar alimentos, libertad de un procesado y además la ley señala quién puede pedir que se constituya:

- Por el heredero.
- Los descendientes a sus ascendientes, cuando administren bienes.
- Los menores y demás incapacitados por sus tutores.
- Los legatarios a los albaceas hasta el monto de los legados.
- El estado y demás personas morales públicas cuando se encarguen de la administración de bienes a terceras personas.

Efectos de la hipoteca: La ley reconoce que al constituirse hipoteca se haga con la idea de que se está consolidando un derecho real de garantía y que el acreedor hipotecario podrá perseguir el crédito y hacerlo efectivo contra quien detente el bien; en otras palabras, los efectos de persecución son un derecho oponible a terceros, por eso también debe inscribirse para efectos de publicidad y la consecuencia de prelación o preferencia del crédito.

Clasificación general del contrato: Según el maestro Rojina Villegas, este contrato resulta ser:

- Nominativo.
- Típico.

- Bilateral.
- Oneroso.
- Accesorio.
- Conmutativo.
- De tracto sucesivo.
- Real.
- Consensual.<sup>44</sup>

### *2.12.1 Derechos y obligaciones de las partes*

El contrato de prenda es real para su perfeccionamiento, y la entrega puede ser física o real siendo virtual o jurídica cuando queda en poder de un tercero.

Derechos y obligaciones de las partes:

- El acreedor a retener la cosa, el acreedor tiene derecho a retener la cosa entregada en prenda, mientras no venza o no se cumpla la obligación garantizada.
- El deudor a responder de los vicios ocultos, de igual forma en los demás contratos deberá responder por los vicios del consentimiento y al saneamiento de la evicción.
- El acreedor al efectuar los gastos necesarios de conservación, y útiles que se hiciere para conservar la cosa empeñada.
- El deudor al pago de la suerte principal y reembolso de los gastos de conservación de acuerdo con los términos de las obligaciones del acreedor.
- El acreedor a recibir la cosa, que le está siendo devuelta siempre y cuando cumpla con lo establecido en la celebración del presente contrato.
- El deudor a la entrega de la misma cosa mueble, salvo pacto en contrario.

Derechos del acreedor prendario o pignoraticio:

- Derecho de preferencia con el precio de la prenda, reconociéndose además el derecho del tanto.

---

<sup>44</sup> *Op. cit. Rojina Villegas, Rafael*

- El derecho de rescatar la cosa si ha quedado en custodia de un tercero.
- Exigir otra cosa, si la que originalmente le dieron se perdió por caos fortuito o causa de fuerza mayor.
- A ser indemnizado por lo que hubiera hecho con relación a los gastos de conservación.

Obligaciones del acreedor:

- Conservar la cosa y responder del deterioro que por culpa de éste se causen, por causas de negligencia o culpa, como si fuera propia.
- Reintegrar la cosa al momento del cumplimiento de la obligación y rescatarla del tercero que la haya tenido en custodia, después que estén pagados íntegramente.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar y analizar los derechos y obligaciones de las partes contratantes, en los contratos de fianza, prenda e hipoteca.

### *2.12.2 Terminación*

Formas de terminación del contrato de fianza. El propio Código señala que este contrato puede terminar:

- Por consentimiento de las partes.
- Por haberse dado el cumplimiento de la obligación principal.
- Por pérdida de la cosa dada en prenda.

Causas de extinción del contrato de prenda:

Se extingue con la obligación principal, ya que es un derecho accesorio. El artículo 2891 del Código Civil menciona la extinción de esta obligación. Régimen Jurídico de los Montes de Piedad. El Código Civil menciona en el artículo 2892: "Respecto a los montes de piedad, que con autorización legal

prestan dinero sobre prenda, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen y supletoriamente las disposiciones de este título".<sup>45</sup>

Extinción de la hipoteca de acuerdo con el artículo 2941 CCDF:

Inscrita la hipoteca surtirá efectos para terceros en cuanto no se cancele, pudiéndose pedir en los siguientes casos:

- Cuando se haya cumplido o extinguido la obligación del bien hipotecado.

    Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía.

- Cuando se resuelva o se extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado.
- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en artículo 2910.
- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325.
- Por la remisión expresa del acreedor.
- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Extinción por vía de consecuencia (porque sigue a lo accesorio), dentro de este contrato el principio que rige es que lo accesorio sigue la misma suerte de lo principal; de ahí que la hipoteca se extinga cuando se extingue la obligación principal (fracc. II del artículo 2941 del CCDF).

- Extinción por causas indirectas, el acreedor puede remitir su derecho a la hipoteca, sin remitir el derecho principal.
- Destrucción del bien hipotecado, la hipoteca es un derecho real que solo tiene su razón de ser en función de la cosa, si esta pereciera, es obvio que la hipoteca se extinga por falta de objeto.
- Prescripción (artículos 2941 y 2918 del CCDF), prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.
- "Extinción del derecho real, objeto del gravamen, es decir, los derechos reales pueden ser hipotecados, con excepción de las servidumbres, el uso y la habitación; si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste

---

<sup>45</sup> *Op. cit. Código civil Federal. 2010.*

concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiere concluido, al no haber mediado el hecho que le puso fin.”<sup>46</sup>

- Consolidación o confusión, otra de las causas de extinción de la hipoteca se da cuando el bien hipotecado pasa a propiedad, por cualquier medio del acreedor hipotecario.
- Venta judicial (2910 del Código Civil).

---

<sup>46</sup> *Op. cit.* Treviño García.

## AUTOEVALUACIÓN

1. Es cuando los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra.

Ejemplos: la promesa unilateral de venta o la promesa unilateral de compra:

- a) el contrato
- b) contrato unilateral
- c) contrato bilateral
- d) precontrato

2. Dentro de los contratos, se dice que son aquellos que originan derechos y obligaciones para ambas partes:

- a) contrato oneroso
- b) contrato unilateral
- c) contrato bilateral
- d) antecontrato

3. Es aquel contrato en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos:

- a) contrato oneroso
- b) contrato gratuito
- c) contrato bilateral
- d) solemne

4. Es aquel contrato en vista del cual los provechos son para una de las partes y los gravámenes para la otra:

- a) contrato oneroso
- b) contrato gratuito
- c) contrato conmutativo
- d) contrato unilateral

5. Es aquel contrato en virtud del cual las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde su celebración:

- a) contrato oneroso
- b) contrato gratuito
- c) contrato conmutativo

d) contrato aleatorio

6. Es aquel contrato donde la cuantía de la prestación debida depende de un acontecimiento incierto:

a) contrato aleatorio

contrato formal contrato conmutativo contrato sinalagmático

7. Es aquel contrato que existe por sí mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato.

8. Es aquel contrato que no tiene existencia propia, es decir, que depende de otro y, por tanto, corre la misma suerte del principal.

9. Es aquel contrato en virtud de cual la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio, entre nosotros, por escrito para que sea válido:

a) contrato aleatorio

b) contrato formal

c) la promesa

d) consensual

10. Es un contrato por el cual una de las partes, o ambas, se obligan, dentro de cierto lapso, sea por el vencimiento de un plazo o por el cumplimiento de una condición, a celebrar un contrato futuro determinado:

a) contrato aleatorio

b) contrato formal

c) la promesa

d) contrato bilateral

11. La cosa que el obligado debe dar; el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, constituye la obligación de hacer, como lo expresa el artículo 2245; estamos haciendo mención de:

a) materia de contrato

b) objeto de los contratos

c) vínculo jurídico

d) contrato instantáneo

12. Es aquel contrato en 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 translativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato:

- a) precontrato
- b) promesa de contrato
- c) instantáneo
- d) contrato de compraventa

13. Por esta modalidad el enajenante se reserva el dominio de la cosa hasta en tanto el comprador no pague el precio pactado; esta modalidad implica una doble figura jurídica en caso de que se rescinda el contrato por incumplimiento de las obligaciones:

- a) contrato aleatorio
- b) contrato de tracto sucesivo
- c) contrato en parcialidades
- d) compraventa con reserva de dominio

14. Es un contrato por virtud del cual cada una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa, a cambio de otra que a su vez recibe en propiedad, o dicho de otra manera: el cambio de cosa por cosa:

- a) contrato de mutuo
- b) contrato bilateral
- c) contrato de permuta
- d) contrato sinalagmático

15. Es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien por su parte se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad:

- a) contrato de mutuo
- b) contrato bilateral
- c) contrato de permuta



d) contrato arrendamiento

16. Es un contrato mediante el cual una parte se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado:

a) contrato de mutuo

b) contrato bilateral

c) contrato de mandato

d) contrato arrendamiento

17. Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos;

a) obligaciones del arrendador

b) obligaciones del arrendatario

c) obligaciones de ambas partes

d) obligaciones del patrón

18. Es, en principio, un contrato unilateral que sólo obliga a una de las partes, aunque hechos posteriores pueden originar también obligaciones para la otra parte, razón por la cual se lo clasifica como "sinalagmático imperfecto", estamos en presencia de un:

a) contrato de mutuo

b) contrato bilateral

c) contrato de mandato

d) contrato arrendamiento

19. Es un contrato en virtud del cual una persona llamada profesional o profesor, se obliga a prestar un servicio técnico a favor de otra llamada cliente, a cambio de una retribución llamada honorario:

a) contrato de mutuo

b) contrato bilateral

c) contrato de obra

d) contrato de prestación de servicios profesionales

20. Es aquel contrato en virtud del cual una persona se obliga a realizar por otra un trabajo determinado, mediante una cantidad calculada según la importancia del trabajo:

- a) contrato de mutuo
- b) contrato bilateral
- c) contrato de obra
- d) contrato de prestación de servicios profesionales

21. En este tipo de contrato, denominado con frecuencia llave en mano, el constructor se compromete a entregar una construcción completamente terminada y en estado de funcionamiento contra la entrega de una cantidad fija, repartida en plazos pactados previamente, de acuerdo con el avance de la obra:

- a) contrato a precio
- b) contrato a precio abierto
- c) contrato a precio cerrado
- d) contrato de prestación de servicios profesionales

22. Es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a combinar sus recursos o sus esfuerzos, de manera que no sea meramente transitoria, para la realización de un fin común, lícito y posible de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial:

- a) contrato a precio
- b) contrato de sociedad
- c) contrato a precio cerrado
- d) contrato de prestación de servicios profesionales

23. Es aquel contrato en virtud del cual el propietario (cedente aparcerero) de una finca rústica encarga a una persona física (cesionario aparcerero) la explotación agrícola de dicha finca a cambio de un porcentaje en los resultados:

- a) contrato de aparcería
- b) contrato de renta rústica

- c) contrato de arrendamiento rústico
- d) contrato de arrendamiento de finca

24. Contrato en virtud del cual una persona da a otra un predio rústico, para que lo cultive a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o conforme a las costumbres del lugar:

- a) contrato de aparcería
- b) contrato de aparcería rural
- c) contrato de arrendamiento rústico
- d) contrato de arrendamiento de finca

25. Este es un tipo de contrato que se define como “Una garantía real sobre un bien que no se entrega al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”:

- a) contrato de hipoteca
- b) contrato de prenda en garantía
- c) contrato de arrendamiento rústico
- d) contrato de arrendamiento de finca

## RESPUESTAS

1. *b)* contrato unilateral
2. *c)* contrato bilateral
3. *a)* contrato oneroso
4. *b)* contrato gratuito
5. *c)* contrato conmutativo
6. *a)* contrato aleatorio
7. contrato principal
8. contrato accesorio
9. *b)* contrato formal
10. *c)* la promesa
11. *b)* objeto de los contratos
12. *d)* contrato de compraventa
13. *d)* compraventa con reserva de dominio
14. *c)* contrato de permuta
15. *a)* contrato de mutuo
16. *d)* contrato arrendamiento
17. *b)* obligaciones del arrendatario
18. *c)* contrato de mandato
19. *d)* contrato de prestación de servicios profesionales
20. *c)* contrato de obra
21. *c)* contrato a precio cerrado
22. *b)* contrato de sociedad
23. *a)* contrato de aparcería
24. *b)* contrato de aparcería rural
25. *a)* contrato de hipoteca

## UNIDAD 3

### OTROS TIPOS DE CONTRATOS

#### OBJETIVO

Discernir sobre el concepto de contrato y de convenio, las diferencias entre ambos, y su respectiva importancia.

#### TEMARIO

3.1 OTROS TIPOS DE CONTRATOS

3.2 CONTRATO ALEATORIO

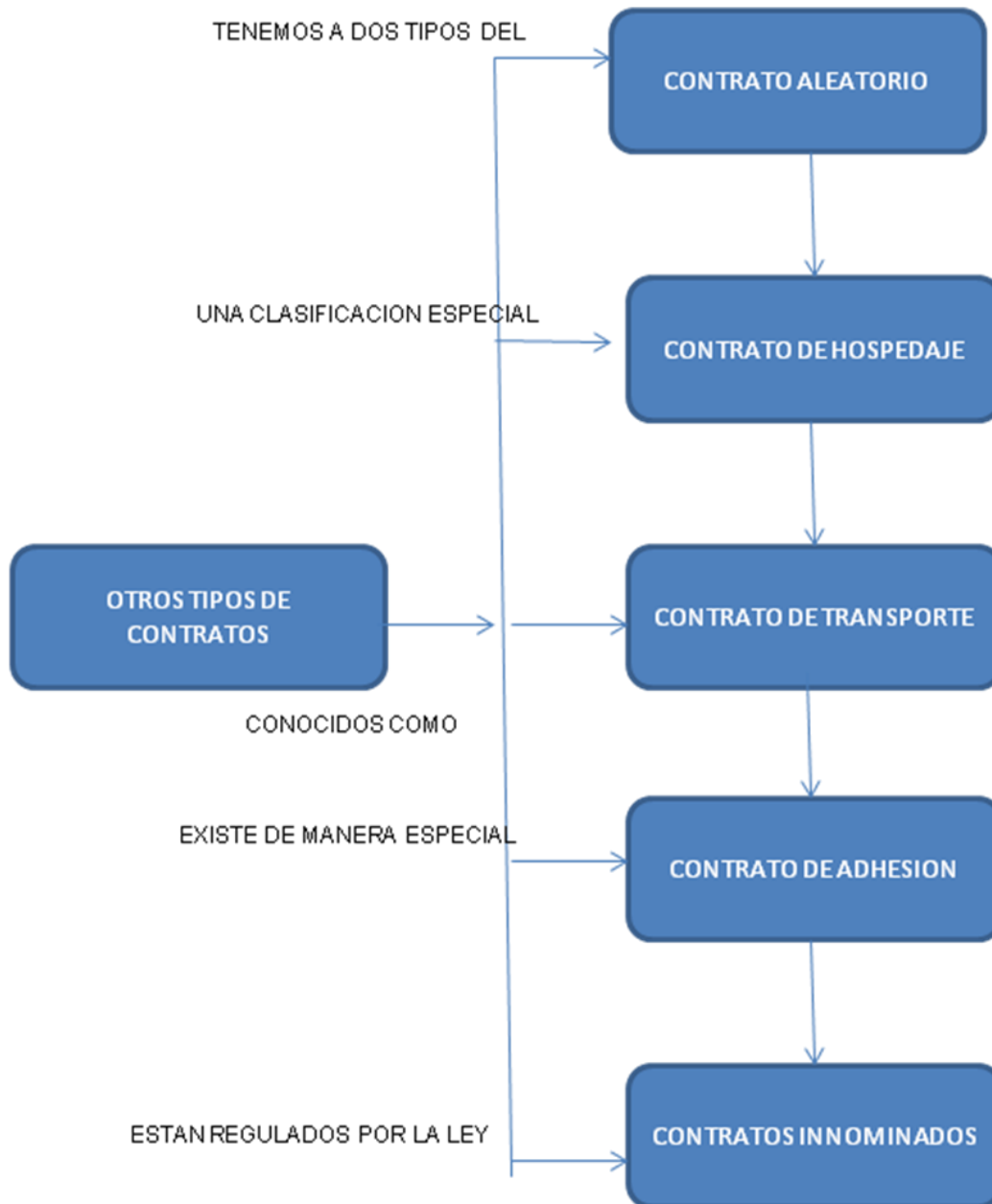
3.3 CONTRATO DE HOSPEDAJE

3.4 CONTRATO DE TRANSPORTE

3.5 CONTRATO DE ADHESIÓN

3.6 CONTRATOS INNOMINADOS

## MAPA CONCEPTUAL



### 3.1 OTROS TIPOS DE CONTRATOS

Contratos aleatorios o de suerte. De acuerdo con el maestro Ramón Sánchez Medal:

Los códigos modernos, como el alemán, el suizo, el italiano y el portugués de 1967, ya no dedican a los contratos aleatorios un capítulo especial, a diferencia del nuestro que sigue consagrando a estos contratos un capítulo aparte. Antiguamente tenía cierta importancia la clasificación de los contratos onerosos en conmutativos y aleatorios, porque sólo en los primeros y no en los segundos, daba la acción de rescisión por causa de lesión.<sup>47</sup>

### 3.2 CONTRATO ALEATORIO

“Los códigos modernos, como el alemán, el suizo, el italiano, y el portugués de 1967, ya no dedican a los contratos un capítulo especial, a diferencia del nuestro que continúa consagrando a estos contratos un capítulo aparte. Antiguamente tenía cierta importancia la clasificación de los contratos onerosos en conmutativos y aleatorios, porque sólo en los primeros y no en los segundos, se daba la acción de rescisión por causa de lesión.”<sup>48</sup>

Asimismo, los contratos aleatorios incluían antes en los códigos civiles, como los nuestros de 1870 y de 1884 y los de Francia y España, el contrato de seguro; pero hoy día corresponde al Derecho Mercantil esta figura contractual, por cuanto que siempre se celebra por empresas, y para éstas ya no resulta aleatorio, porque la prima que paga el asegurado se determina conforme al cálculo de probabilidades y de acuerdo con las estadísticas sobre la frecuencia de los siniestros, de manera que, como contrato en masa o de empresa, no constituye ya en rigor un verdadero contrato aleatorio.

El maestro Rafael de Pina Vara define el contrato de juego como: “contrato aleatorio, en el cual, el beneficio o la pérdida de las partes depende

---

<sup>47</sup> *Op. Cit.* Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México 2001

<sup>48</sup> *Op. cit.* Sánchez Medal.

del resultado favorable o adverso, de una actividad que se desarrolla entre ellas, con fines de distracción o de ganancia, o más frecuentemente, con ambos fines a la vez”.<sup>49</sup>

Juego y apuesta. Nociones. Ninguno de nuestros códigos civiles de 1870, de 1884 y de 1928, ni tampoco la mayoría de los códigos extranjeros, proponen la definición de estos dos contratos, sino que dejan a la doctrina la elaboración del concepto de ellos, y sólo se limitan a establecer algunas normas al respecto.

El juego en sí mismo, o sea el juego sin apuestas, no es un contrato y, por tanto, no es un contrato aleatorio, es sólo una diversión o entretenimiento. En cambio, la apuesta es siempre un contrato aleatorio, en virtud del cual ambas partes se prometen recíprocamente pagar una prestación: la parte perdedora a la parte ganadora, en caso de que se realice un hecho o resulte verdadera una determinada afirmación. En este contrato genérico de apuesta, caben dos especies a saber: la apuesta sin juego y la apuesta en juego o juego con apuesta.

Desde el punto de vista didáctico, pueden diferenciarse los contratos de juego de los contratos de apuesta.

En los contratos de juego, el pago de la prestación siempre dependerá de que se realice o no un determinado hecho, pero en su realización influye en forma determinante la actuación de la parte que en definitiva resulte acreedor de la prestación.

En los contratos de apuesta, el pago de la prestación dependerá de que se realice o no un determinado hecho o que se pruebe un acontecimiento ignorado por las partes y en todo caso la realización del hecho o la existencia del acontecimiento no dependen de la actuación de las partes.

Será un contrato de juego aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a pagar a la otra la cantidad de cien pesos si se pierde con ella un partido de

---

<sup>49</sup> *Op. cit.* García Treviño.



ajedrez, ya su vez la segunda se obliga a pagar a la primera cien pesos si es ella la que pierde el partido.

Será un contrato de apuesta si una de las partes se obliga a pagar a la otra cien pesos, si en un partido de beisbol pierde un equipo y a su vez la otra se obliga a pagar los cien pesos a la primera, si el que pierde es el otro equipo. También será un contrato de apuesta, si las partes se obligan a pagarse una determinada cantidad si en un libro se desarrolla o no una determinada teoría. Deben tomarse en cuenta las dos acepciones que tiene la palabra “apuesta”, para no incurrir en ninguna confusión. En primer lugar significa un contrato, y en segundo, significa la prestación misma que debe pagar el perdidoso en un contrato de juego en uno de apuesta.<sup>50</sup>

## Contrato de juego

Los contratos de juego y apuesta son aquellos por virtud de los cuales, una de las partes se obliga hacia la otra, a dar una cosa o a prestar un servicio si se realiza un hecho (situación futura) o si se prueba un acontecimiento (situación pretérita) ignorado por ambos; y para el caso de que no se realice el hecho o pruebe el acontecimiento, la segunda queda obligada para con la primera a la misma o a equivalente prestación.<sup>51</sup>

## Contrato de apuesta

Rafael de Pina Vara, al referirse a la apuesta, da la siguiente definición: Contrato en virtud del cual dos o más personas convienen, recíprocamente, en realizar una determinada prestación a favor de aquella que, en relación con un hecho, cuestión u opinión que sea objeto de discusión entre ellas, afirme lo que resultare ser cierto o exacto.

La principal característica de estos contratos es que son aleatorios. Esto significa que, en el momento de la celebración del contrato, ninguna de ambas partes tiene la certeza de quién deberá pagar la prestación convenida, sino que

---

<sup>50</sup> *Op. cit.* Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México 2004

<sup>51</sup> *Op. cit.* Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México 2004

esa obligación dependerá de la realización del hecho o de que se pruebe la certeza del acontecimiento, prevista en el contrato y en esa hipótesis sólo una de las partes será deudora de la prestación y la otra acreedora.

Porque existen por sí mismos, es decir, tienen existencia propia, no dependen de ningún otro contrato. En razón de que la cuantía de las prestaciones depende de un acontecimiento incierto.

Aleatorios. Es la característica fundamental de estos contratos, incluso el título bajo el cual se encuentran en el Código Civil es: “De los contratos aleatorios”. Por ser ésta la característica que los identifica, en el mismo título se encuentran la renta vitalicia y la compra de esperanza.

Bilaterales. Porque generan derechos y obligaciones para ambas partes.

Onerosos. En virtud de que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Consensuales. Se da la libertad a las partes para que manifiesten el consentimiento por el medio que deseen. Por otra parte, el contrato de juego se clasifica en juegos de destreza, de azar y mixtos.

Elementos reales. Es preciso que el juego con apuesta o la a puesta sola, en su caso, sean permitidos y no estén prohibidos por la Ley. A este respecto, como se indicó antes, el concepto general de juegos prohibidos no lo proporciona el Código Civil; sino que permite al Código Penal y esta Ley a otros ordenamientos (Ley Federal de Juegos y Sorteos de 1947).

Objeto. El objeto lo constituyen todas las cosas, dinero, bienes muebles e inmuebles de los cuales se dispone para arriesgarlos, tanto en el juego como en la apuesta.

Capacidad. Se requiere la capacidad general para contratar. Ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales; sin embargo las partes deben tener, además, la capacidad que se requiere para poder disponer de las cosas que se arriesgan.

Licitud. Hacemos mención especial de este requisito, porque si se trata de un juego o apuesta prohibidos, los contratos estarán afectados de nulidad

absoluta, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 8º y 2225 del Código Civil: “Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero”.

Forma. La ley no establece ninguna formalidad para la validez de estos contratos; por tanto, las partes están en libertad para manifestar su consentimiento por el medio que deseen, pero es lógico que el juego deberá sujetarse a las reglas del mismo.

Ausencia de vicios de la voluntad. Estos contratos no deben tener ningún vicio de la voluntad (error, dolo, mala fe o violencia), de lo contrario estarán afectados de nulidad relativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2228 del citado ordenamiento.

Disposiciones legales:

- No hay acción por deudas que tengan su origen en un juego prohibido.
- La deuda de juego prohibido no origina obligación natural.
- Obligación civil por deudas de juego o apuestas que no estén prohibidos.
- Las deudas de juego o apuesta prohibidos no pueden compensarse ni ser objeto de novación.
- Excepción que se concede al perdidoso.
- Excepción no oponible a tercero de buena fe.

Caso que se considera como partición legítima o transacción. No se debe confundir con los contratos de juego o apuesta, el hecho de que las partes se sirvieran del medio de la suerte para dividir sus cosas comunes o terminar cuestiones; según lo que dispone el artículo 2771, producirá, en el primer caso, los efectos de una partición legítima, y en el segundo, los de una transacción.

Régimen jurídico de las loterías y rifas . Las loterías o rifas, cuando se permitan, serán regidas, las primeras, por las leyes especiales que las autoricen, y las segundas por los reglamentos de policía.

Las consecuencias. Las consecuencias o efectos que se generan por la celebración de este contrato, son la creación de obligaciones para las partes.

La obligación primaria que genera la celebración de estos contratos es que las partes deben respetar lo pactado entre ellas, respecto a la forma y condiciones en que deba desarrollarse el juego y conservarse en aptitud de poder cumplir la prestación o abstención que deberá realizar el perdedor.

Por otra parte, se entiende en el sentido de que el juego o la apuesta no estén prohibidos, la obligación secundaria o posterior, será la de realizar la prestación que puede consistir en un dar, hacer o no hacer, o en cumplir la abstención, si se realiza el hecho previsto o se prueba el acontecimiento ignorado. Con tal de que la pérdida no exceda de la vigésima parte de su fortuna. Prescribe en treinta días el derecho para exigir la deuda de juego a que este artículo se refiere (2767).<sup>52</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar las generalidades, tipos y aplicaciones del contrato aleatorio.

### 3.3 CONTRATO DE HOSPEDAJE

Al igual que el contrato de transporte, que se puede analizar desde diversos puntos de vista de acuerdo con la legislación que lo regule, el contrato de hospedaje puede clasificarse como mercantil o civil. Siguiendo la opinión de Sánchez Medal, estos casos se presentan según se preste el alojamiento de manera habitual o profesional por una empresa, o bien una persona o entidad proporcione tal servicio de manera accidental u ocasional. En el primer caso se considerará mercantil; en el segundo, civil.

El contrato de hospedaje es aquel por virtud del cual una persona llamada hostelero se obliga a proporcionar a otra llamada huésped, albergue a cambio de una retribución, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y otros servicios y bienes relacionados con el albergue.

---

<sup>52</sup> Miguel Ángel Zamora y Valencia, *Contratos Civiles*.

Este contrato por regla general origina obligaciones muy variadas que podrían encuadrarse en diversos tipos de contratos. Puede existir translación de dominio de cosas ciertas, cuando las partes pactan la inclusión de los alimentos o medicinas en el contrato; la concesión temporal del uso de ciertas cosas como es la habitación y los muebles al conceder el albergue; la prestación de determinado tipo de servicios como pueden ser los de limpieza del local y lavado de ropa, e incluso pueden comprenderse servicios profesionales, como en el supuesto de que incluya cierta atención médica en caso de enfermedad.<sup>53</sup>

Por otra parte la contraprestación a cargo del huésped es por lo general única y consiste en el pago de una cantidad determinada de dinero cada cierto tiempo.

En virtud de que la ley no reglamenta todas las posibles situaciones que pueden derivarse de este contrato, por el alto grado de complejidad que puede presentar, se considera que el de hospedaje es un contrato no reglamentado, aunque tenga un nombre y esté enmarcado dentro de un tipo legal; por lo que en su interpretación y ejecución deben aplicarse las reglas contenidas en el artículo 1858, para los contratos innominados. Dentro de éstos se considera al contrato de hospedaje como una especie dentro de los contratos mixtos llamados combinados, en los cuales una parte tiene obligaciones que pueden encuadrar en dos o más tipos de contratos y la otra sólo está obligada a una prestación única, generalmente en dinero.

Dentro de los llamados contratos de hospedaje tenemos una especie, como lo afirma el maestro Sánchez Meda:

Especies: puede distinguirse el contrato de hospedaje público y el contrato de hospedaje privado. En el primer caso, se tiene abierto al servicio del público el establecimiento especializado para prestar alojamiento con o sin alimentos; y en el segundo caso se trata de una casa no abierta al público, pero en la que se destina un máximo de tres habitaciones a prestar alojamiento completo o

---

<sup>53</sup> Miguel Ángel Zamora y Valencia, Contratos Civiles.

incompleto a personas allegadas al jefe de familia, para auxiliarse en los gastos normales de alimentación y habitación de la misma familia.<sup>54</sup>

Para hacer mención de su naturaleza jurídica, algunos autores consideran a este contrato más bien como una unión de contratos que pueden celebrarse por separado. A esta concepción desarticulada o amorfa del contrato de hospedaje contribuye entre nosotros la circunstancia de que el legislador incluyó dentro del contrato de depósito otras disposiciones aplicables al mismo.

Sin embargo, la doctrina dominante considera al hospedaje como un contrato de naturaleza compleja o múltiple, tanto porque en él se encuentran elementos de diversos contratos, como porque en esos mismos elementos se advierte una modificación o transformación de su contenido tradicional u ordinario.

Así, no hay un simple arrendamiento de habitación, pues no se obliga al huésped a hacer las reparaciones locativas, y además se proporciona el uso de muebles y de ropa y se presta el servicio de aseo; no hay tampoco un depósito ordinario, puesto que las responsabilidades del hospedero son diferentes y nacen de la mera introducción del equipaje, sin necesidad de hacer entrega de él al hotelero o a sus dependientes, salvo que se trate de dinero u objetos de alto valor que deban entregarse al hotelero o a sus empleados autorizados para que exista dicha responsabilidad.

No se trata finalmente de un contrato de prestación de servicios común y corriente, pues una parte del precio se paga al hotelero y otra parte, aunque menor, suele pagarse también en forma de propinas a los empleados, y además, cuando el hospedaje es público intervienen las autoridades administrativas, especialmente en México la Secretaría de Turismo para regular tales servicios.

Elementos personales. Por una parte, el fondista, posadero, hotelero u hostelero, que es quien presta el alojamiento; y por otra el huésped o viajero, que es quien lo recibe.

---

<sup>54</sup> *Op. cit. Sánchez Medal.*

Elementos reales. Algunos autores consideran que en el hospedaje profesional, existen estos dos los elementos reales: una construcción especializada o adecuada, sea como hotel, casa de huéspedes, campo turístico o departamentos amueblados, y además el albergue, que varía según se trate de cualquiera de los establecimientos indicados.

Elementos formales. No se requiere ninguna formalidad para el perfeccionamiento del contrato, por lo que puede ser expreso o tácito. Ocurre esto último cuando se trata del hospedaje que se ofrece para el servicio del público. En este caso se trata de un contrato mercantil, o más bien de un contrato mixto, por cuanto que el huésped realiza un acto civil y no un acto de comercio.

Obligaciones del hostelero u hotelero. Pueden reducirse a cuatro las obligaciones del hotelero, fondista u hostelero, a saber:

- Registrar el nombre del huésped en tarjetas o libros especiales.
- Proporcionar el complejo de servicios, que son el albergue, que nunca puede faltar, y adicionalmente, el uso de muebles, de ropa, el aseo de la habitación y los alimentos.
- Custodiar los objetos introducidos en el establecimiento con las modalidades relativas a la responsabilidad a cargo del hotelero por los daños y perjuicios que causen sus servidores en el ejercicio de su encargo.
- Cuidar de la moralidad en el establecimiento o casa de huéspedes, y de la observancia del reglamento interior, ya que aún en el hospedaje público, aunque el huésped realiza un acto civil, quedan, sin embargo, obligadas ambas partes a la observancia de dicho reglamento interior, que vienen a ser las condiciones generales de este contrato.

Obligaciones del huésped. Las obligaciones del huésped, tanto en el hospedaje civil como en el mixto, se reducen a dos:

- pago del precio, pudiendo consistir ese precio en una cantidad de dinero o bien en servicios (tocar el piano o cualquier otro instrumento, preparar los alimentos, etcétera), o en proporcionar otros bienes (alimentos o víveres).

- Observar moralidad dentro del establecimiento o casa de huéspedes, y cuando se trate de un hospedaje público, cumplir con el reglamento interior.

Causas de terminación del contrato:

- Por la conclusión del plazo señalado en el contrato.
- Por convenio expreso de las partes.
- Por resolución causada por el incumplimiento de alguna de las partes en sus obligaciones.
- Por nulidad, y
- Por confusión, por expropiación del local en donde se preste el albergue o por evicción.

### 3.4 CONTRATO DE TRANSPORTE

Se denomina contrato de transporte a aquel acuerdo voluntario por el cual una empresa de transporte terrestre, marítimo, fluvial, lacustre o aéreo, se compromete a transportar personas o cosas, de un sitio a otro, a cambio de un precio. Si no hay precio convenido, y se transportan personas o cosas por amistad o acto de beneficencia, se denomina transporte benévolo, y no existe contrato de transporte. Las partes son: el transportista, porteador o empresario de transporte, y el pasajero, si se trata de un transporte de personas, o el cargador, cuando se trate de transporte de cosas. El objeto es el traslado de personas o cosas. Configura una obligación de hacer.

“Contrato de transporte es aquel en virtud del cual una persona, llamada porteador, se obliga a trasladar por tierra, agua o aire a personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos, mediante el pago de una remuneración que le debe proporcionar a otra persona, la cual recibe el nombre de cargador o viajero.”<sup>55</sup>

Es un contrato no formal, aunque obligatoriamente deba expedirse un pasaje en los transportes de personas. En caso de transporte de cosas, se

---

<sup>55</sup> *Op. cit.* Treviño García.



utilizan la carta de porte, para el traslado por vía terrestre, y el conocimiento de embarque, en el traslado por vía fluvial o marítima.

En ambos casos “(carta de porte y conocimiento de embarque) se hacen constar en esos documentos, los datos personales de las partes, el sitio de partida y el de entrega, el plazo de entrega, las cosas transportadas, con el mayor detalle posible, la fecha de inicio del transporte, y la firma. Se hace en doble ejemplar (uno para cada parte)”.<sup>56</sup>

Es un contrato consensual (comienza sus efectos a partir del acuerdo de partes), bilateral (genera obligaciones para ambas partes) y oneroso.

Obligaciones del transportista: Trasladar a las personas, custodiar sus equipajes o las cosas objeto del contrato, y entregar éstas en tiempo y forma al destinatario.

Obligaciones del pasajero: Abordar el transporte en tiempo y forma, y abonar el costo del viaje.

“Obligaciones del cargador. Son cuatro las obligaciones a saber:

1. Pagar el precio convenido o, en su defecto, el que sea conforme a las costumbres del lugar.....
2. Pagar o reembolsar los gastos extraordinarios o convenidos que sean necesarios para la conservación de las cosas transportadas (artículo 2551 CCDF).
3. Pagar los daños y perjuicios que hubieren resentido terceras personas o el medio de transporte u otros objetos, en caso de que el cargador hubiere causado tales daños por la naturaleza peligrosa, por la mala calidad, sin haber hecho estas circunstancias del conocimiento del porteador.
4. Recibir las cosas transportadas en el lugar de su destino, ya que en caso de no hacerlo, incurre en

El transporte puede ser nacional (regido por las normas de cada país, que incluyen derecho marítimo y aéreo) o internacional (regido por las normas de transporte internacional). El Código de Comercio de México en los artículos

---

<sup>56</sup> José Dávalos, *Derecho Mercantil*.

576 a 604, en los que se encuentran proscritos los derechos y obligaciones de las partes contratantes, y las que puedan tener intervención conforme lo establezca la ley

Así, en síntesis, se considera contrato de transporte al que tiene por objeto ser un acto jurídico bilateral en virtud del cual uno se obliga por cierto precio a conducir de un lugar a otro, por tierra, canales lagos o ríos navegables, pasajeros o mercaderías ajenas, y a entregar éstas a la persona a quien vayan dirigidas.

Las partes que intervienen en un contrato de transporte, según el derecho privado mexicano, son:

- Porteador, transportador, transportista (tierra) / Patrón, barquero (agua): Es el que contrae la obligación.
- Cargador, expedidor, remitente o consignante: Es el que por cuenta propia o ajena encarga la conducción de personas o mercadería al porteador.
- Consignatario o Destinatario: es la persona a quien se envían las mercaderías. Una misma persona puede ser a la vez cargador y consignatario.

Las características del contrato de transporte son:

- Es un "contrato típico": está regulado en la ley.
- Es un contrato nominado: tiene un nombre determinado.
- Es un contrato bilateral: se obligan tanto el cargador como el porteador.
- Es un contrato consensual: se perfecciona por el solo consentimiento de las partes.
- Es un contrato oneroso: ambas partes perciben las utilidades y cada parte se grava a beneficio de la otra.
- Es un contrato conmutativo: las obligaciones recíprocas de las partes se miran como equivalentes.
- Es un contrato principal: subsiste por sí mismo, sin la necesidad de otro.

Obligaciones del cargador:

- Entregar las mercaderías al porteador.
- Suministrar documentos.
- Pagar el porte o flete convenido.

Derechos del cargador:

- Derecho a la ejecución de la prestación convenida.
- Derecho a dejar sin efecto el contrato.
- Derecho de preferencia.

Derechos y obligaciones del porteador:

Obligaciones del porteador:

- Recibir la mercadería.
- Empezar el viaje.
- Custodiar y conservar la carga.
- Entregar la carga al consignatario.

Derechos del porteador:

- Derecho al cobro del porte o flete convenido.

Obligaciones del consignatario:

- Otorgar recibo de las mercaderías.
- Pagar al porteador el porte o flete y los gastos en que haya incurrido.

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar generalidades, tipos y aplicación práctica del contrato de transporte.

### 3.5 CONTRATO DE ADHESIÓN

El contrato por adhesión es un supuesto típico de desplazamiento del principio de libertad contractual y de fractura del modelo clásicamente individualista de formación del contrato.

Filológicamente, la adhesión es un sustantivo derivado del verbo "adherir", que significa convenir en un recurso o dictamen utilizado por la parte contraria. Y a su turno, "convenir" significa coincidencia de dos o más voluntades causando obligación.

“Llámesese contrato de adhesión o por adhesión aquel cuyas cláusulas redactadas unilateralmente por una de las partes, no dejan a la otra más posibilidad que la de suscribirlas íntegramente, sin modificación alguna.”<sup>57</sup>

Ossorio lo define así: "Constituye una típica y cada vez más frecuente modalidad de contratación, que se caracteriza por el hecho de que es una de las partes la que fija las cláusulas o condiciones, iguales para todos, del contrato, cuya celebración se propone sin que quienes quieran participar en él tengan otra alternativa que aceptarlo o rechazarlo en su totalidad, sin posibilidad de discutir su contenido".

Un contrato de adhesión es un tipo de contrato cuyas cláusulas son redactadas por una sola de las partes, con lo cual la otra se limita tan sólo a aceptar o rechazar el contrato en su integridad. Ejemplos claros de contratos de adhesión están dados por los llamados contratos de suministro de servicios públicos: energía eléctrica, agua corriente, gas, telefonía, etcétera, o la mayoría de los contratos de seguro y contratos bancarios. Las características de los contratos de adhesión son:

a) Se materializa mediante la firma por el consumidor o usuario del formulario contractual, una vez rellenados sus datos personales. También se necesita que exista un tercero interesado como aval para que se lleve a cabo este contrato.

b) En el mismo formulario contractual o en otro documento que se debe adjuntar con el mismo se contienen las cláusulas que reglamentarán el contrato, que se denominan condiciones generales de contratación.

En la práctica del contrato de adhesión nace una:

Problemática caracterizada por el principal problema que plantean los contratos de adhesión es el relativo a la validez del consentimiento. En el Derecho Civil y Mercantil tradicional, el consentimiento contractual se entendía como el resultado de una relación bilateral equilibrada entre dos o más personas, las

---

<sup>57</sup> Rafael De Pina Vara, *Derecho civil III*.

cuales llegaban a un entendimiento que se reflejaba en las cláusulas del contrato, en este tipo de contratos es una voluntad que se somete de tal forma que carece de voluntad sumativa.

Esta relación equilibrada se rompe con la aparición del contrato de adhesión. La empresa que vende el bien o presta el servicio ofrece el mismo a través de un contrato innegociable, y el consumidor debe elegir entre aceptar el bien con todas sus cláusulas o no hacerlo. Esto provoca dos dudas muy importantes acerca del consentimiento, lo que generalmente ocasiona una alteración en su consentimiento total de las partes, por someterse una a la voluntad expresa de manera unilateral respecto de la otra:

a) En algunos casos en los que lo que se contrata es un servicio esencial (agua, combustibles, etc.) el consumidor no tiene capacidad de negarse a firmar las condiciones, dado que no tiene otra opción para conseguir el producto esencial (y más en el caso de monopolio). Esto provoca la duda de si existe verdaderamente un consentimiento en ese caso, desafortunadamente no se ha realizado un estudio fundado en donde se fundamente se realmente existe un consentimiento de las partes que intervienen en este tipo de contratos.

b) En otros casos, el consumidor elige comprar el producto o servicio, pero es muy poco habitual que realmente entre a valorar las cláusulas del contrato que está firmando. En muchas ocasiones las cláusulas se encuentran redactadas de forma oscura, y en otras ni siquiera están a su disposición en el momento de la firma. Por último, muchos consumidores omiten su lectura a sabiendas de que no cabe negociación, [resulta una paradoja en materia contractual siendo que en muchas ocasiones la misma autoridad o procuraduría del consumidor no realizan su trabajo de investigación como autoridad persecutora y sancionadora de este tipo de vejaciones por parte de las empresas o empresarios que prestan un servicio y que continúan en este tipo de práctica nociva y contraria a derecho].

Esto ha planteado muchos problemas jurídicos, que en general se han ido encarrilando a través de distintas soluciones:

- En general se admite que el contrato de adhesión es válido. Cualquier otra opción provocaría la paralización del mercado, y se entiende que el contrato de adhesión es una necesidad. Sin embargo, se tiene en cuenta la especial debilidad del consumidor, a quien se le protege por otras vías (legal, jurisprudencial, etcétera).
- Las vías a través de las cuales se da protección al consumidor son mediante la prohibición de las cláusulas abusivas, que son nulas de pleno Derecho, y a través de la vigilancia por las instituciones públicas de la actuación de las empresas.
- En algunos casos, la comercialización de productos esenciales se regula directamente por el Estado mediante normas imperativas, de forma que el Estado suplanta el consentimiento de las partes y lo sustituye por una relación jurídica regulada previamente de forma equilibrada. El intervencionismo puede tener distintos grados, y puede abarcar la casi totalidad de la relación contractual.

### 3.6 CONTRATOS INNOMINADOS

El Contrato Innominado era aquel que consistía en una o varias obligaciones pactadas entre las partes, mismas que se transformaban en contrato, cuando una de ellas cumplía con la prestación, y con esto la otra parte quedaba ya obligada a cumplir con la suya.

Se les llamó “Innominados porque no entraban en la clasificación de los cuatro grupos de contratos que ya estaban establecidos en forma definitiva en el Derecho Romano. Se trataban de situaciones parecidas a las reales, pero únicamente salían a la luz jurídica, cuando una de las partes cumplía con la prestación”.<sup>58</sup>

“Entre los principales Contratos Innominados existen los siguientes:

El Cambio, El Aestimatium (contrato estimatorio), permuta, transacción y El precario.” Es decir se trata de un contrato por el que una de las partes a entrega

---

<sup>58</sup> Iduarte Morineau, Martha Iglesias, Román González, *Derecho Romano*.

a otras determinadas cosas muebles, valuadas en cierta cantidad, y que obliga a la venta de las cosas en un plazo determinado y a su vez devolver el valor estimado de las cosas que venda y si hay un resto de estas.

El Cambio: Es el acto por el cual una parte debe dar una cosa a la otra, quien se obliga a la vez a darle algo. La Venta, es válida con el sólo acuerdo de las partes, mientras que el cambio exige para su validez, que una de las partes transmita propiedad a la otra parte. En el contrato de venta una sola parte estaba obligada a transmitir la propiedad, la otra parte únicamente estaba obligada a recibir la propiedad mediante el pago del precio. En el Cambio cada una de las partes estaba igualmente obligada a transmitir la propiedad de una cosa a otra.

El Aestimatium: Cuando una persona entregaba mercancía a otra, por lo general un comerciante, para ser vendida, con la obligación de devolverla después de cierto tiempo, en caso de no ser vendida. Este contrato no era venta ni mandato, ni alquiler ni depósito irregular. Si bien este contrato se le llama venta a consignación.

El Precario: Era cuando una persona otorgaba el uso de una cosa a otra persona que se lo había rogado, en forma gratuita, con la obligación de devolverla en cuanto se le reclamara. El precario se aplicó en principio en fundos de tierra, también a cosas muebles.

La Permuta. Contrato por el cual un contratante transfería al otro la propiedad de una cosa, para que éste le transfiera la propiedad de otra.

La transacción, consiste en las concesiones reciprocas, para terminar con una controversia presente o evitar una futura.

Es preciso destacar que la Ley, es decir, el Código Civil y demás ordenamientos legales, no reglamentan el contenido de todos los contratos posibles, sólo lo hacen con los contratos más frecuentes e importantes, tales como la promesa, la compraventa, el arrendamiento, la donación y demás contratos que han sido estudiados hasta ahora en el presente material didáctico. A los contratos que mencionan y cuyo contenido disciplina el

legislador, se les llama contratos nominados o típicos, y los que no reglamenta, aunque a algunos simplemente los mencione, se les llama contratos innominados o atípicos.

Los contratos innominados o atípicos, cuyo contenido no ha sido disciplinado expresamente por el legislador, aunque algunos de ellos tengan ya su nombre en la doctrina (como los contratos de exposición, de lactancia, de educación, de estabulación, de publicidad, de plantación, de “claqué”, de escuela de animales, de transporte en coche cama, de suministro, de excursión en comitiva, el contrato parasocial, etcétera), y algunos otros sean simplemente mencionados por su nombre por el legislador, tal como ocurre en el contrato estimatorio.

Figuras afines. En primer lugar, hay sólo contratos en apariencia innominados o atípicos, pero que en realidad no dejan de ser nominados o típicos. Así ocurre con el contrato que conserva la estructura fundamental y las prestaciones esenciales de un determinado contrato nominado o típico, pero sólo al que se le ha agregado una prestación extraña y subordinada a la principal y dentro de la cual queda absorbida (ejemplo: un arrendamiento en el que el arrendador concede el uso temporal de un local destinado a cine o restaurante, con la obligación del arrendatario de pagar una suma periódica, y además de una cierta participación o porcentaje en las entradas brutas). Además, el contrato innominado o atípico no es simplemente el contrato que carece de nombre propio, según ya se indicó, dado que no hay contratos que no dejan de ser innominados o atípicos por el simple hecho de no ser mencionados por el legislador o por tener ya en doctrina un nombre propio.<sup>59</sup>

Por otra parte tampoco pueden confundirse los contratos innominados o atípicos con los contratos múltiples, o uniones de contratos, en que no hay un contrato único con efectos complejos, sino en realidad se trata de la coexistencia de dos o más contratos diferentes.

---

<sup>59</sup> *Op. cit.* Sánhez Medal.



Los contratos múltiples o uniones de contratos pueden ser de tres clases:

- Unión meramente externa de varios contratos (ejemplo: En un mismo documento se consigna un préstamo y una promesa de venta de un bien raíz).
- Unión recíproca de varios contratos, con dependencia unilateral o bilateral, cuando hay varios contratos, pero la voluntad de las partes fue celebrarlos como un todo, de manera que un contrato depende de otro o los diversos contratos tienen interdependencia entre sí, sin poder desvincular el uno del otro, y sin que tampoco pueda subsistir uno si el otro queda sin efecto por algún motivo, por lo que a estos contratos se les llama también vinculados. (ejemplo: Se da en arrendamiento una casa y al mismo tiempo se vende el mobiliario especial de ella al inquilino, se vende una maquinaria y al mismo tiempo se concede el uso de una patente para explotarla).

La existencia y los mencionados efectos de los contratos vinculados o coaligados han sido reconocidos en nuestro derecho por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

- Unión alternativa, cuando se celebran dos contratos para que, si se realiza un hecho determinado, subsista uno de tales contratos y quede sin efecto el otro (ejemplo: Si se toma en arrendamiento una casa por un plazo, y se conviene que si llega el arrendatario a obtener un determinado puesto en ese tiempo, se hará por él la compra de dicha casa en un determinado precio).

El subcontrato. Se considera en forma destacada una especie de unión de contratos con dependencia unilateral, en la relación que se da entre el contrato básico y el subcontrato derivado de él, porque aquel puede subsistir de manera totalmente independiente del mencionado subcontrato, no así este último, que no puede sobrevivir en forma autónoma, sino vinculado unilateralmente al contrato originario.

En los contratos de duración, tales como el de arrendamiento, puede presentarse esta figura jurídica del “subcontrato”, contrato derivado o contrato filial, que tiene su soporte en un contrato base del cual depende aquel, como acontece con el subarrendamiento.

El subcontrato es un contrato nuevo, pero no es autónomo y por ello no puede sobrepasar, ni en duración, ni en extensión, al contrato base.

El subcontrato es también un contrato dependiente de otro, pero participa de la misma esencia del contrato base, a diferencia de otros contratos dependientes, como los accesorios, que sólo garantizan la obligación surgida de un contrato principal o de otra fuente.

Los contratos innominados o atípicos pueden dividirse en dos grandes grupos:

1º Contratos innominados en sentido estricto o contratos innominados puros, que comprenden tanto los contratos que tienen un contenido completamente extraño a los tipos legales (ej. El contrato estimatorio; el contrato entre el árbitro y los comprometientes; el llamado contrato de garantía, distinto del de fianza, pues en aquel no se promete responsabilidad por la deuda ajena, sino se promete indemnización por el daño que nazca para la otra parte en virtud de una empresa, o bien se promete garantizar un determinado rendimiento u otro resultado, como los contratos que tienen un contenido sólo parcialmente extraño a los tipos legales, y

2º Contratos mixtos o complejos, en los que todos los elementos de su contenido, son de tipo legales, pero en combinaciones diversas.<sup>60</sup>

## ACTIVIDAD DE APRENDIZAJE

Explicar en qué consisten los contratos innominados, sus generalidades y aplicación práctica.

---

<sup>60</sup> *Op. cit. Sánchez Medal.*

## AUTOEVALUACIÓN

1. Contrato aleatorio, en el cual el beneficio o la pérdida de las partes depende del resultado favorable o adverso, de una actividad que se desarrolla entre ellas, con fines de distracción o de ganancia, o más frecuentemente, con ambos fines a la vez:

- a) contrato aleatorio
- b) contrato de juego
- c) contrato de apuesta
- d) contrato bilateral

2. En este tipo de contrato el pago de la prestación siempre dependerá de que se realice o no un determinado hecho, pero en su realización influye en forma determinante la actuación de la parte que en definitiva resulte acreedora de la prestación:

- a) contrato aleatorio
- b) contrato de juego
- c) contrato de apuesta
- d) contrato bilateral

3. Este tipo de contrato, es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a pagar a la otra la cantidad de cien pesos si se pierde con ella un partido de ajedrez, y a su vez la segunda se obliga a pagar a la primera cien pesos si es ella la que pierde el partido:

- a) contrato aleatorio
- b) contrato de juego
- c) contrato de apuesta
- d) contrato bilateral

4. Este tipo de contrato es donde una de las partes se obliga a pagar a la otra cien pesos, si en un partido de “beisbol” pierde un equipo y a su vez la otra se obliga a pagar los cien pesos a la primera, si el que pierde es el otro equipo:

- a) contrato aleatorio
- b) contrato de juego
- c) contrato de apuesta
- d) contrato de hospedaje

5. Este tipo de contrato es aquel en virtud del cual una persona llamada hostelero se obliga a proporcionar a otra llamada huésped, albergue a cambio de una retribución, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y otros servicios y bienes relacionados con el albergue:

- a) contrato aleatorio
- b) contrato de juego
- c) contrato de hotel
- d) contrato de hospedaje

6. El fondista, posadero, hotelero u hostelero, que es quien presta el alojamiento; y el huésped o viajero, que es quien lo recibe, son:

- a) elementos personales
- b) elementos reales
- c) elementos objetivos
- d) elementos subjetivos

7. Una construcción especializada o adecuada, sea como hotel, casa de huéspedes, campo turístico o departamentos amueblados y, además el albergue, que varía según se trate de cualquiera de los establecimientos antes indicados:

- a) elementos personales
- b) elementos reales
- c) elementos objetivos

d) elementos subjetivos

8. A aquel acuerdo voluntario por el cual una empresa de transporte terrestre, marítimo, fluvial, lacustre o aéreo, se compromete a transportar personas o cosas, de un sitio a otro, a cambio de un precio, se le denomina:

- a) elementos personales
- b) elementos del contrato
- c) contrato de viajero
- d) contrato de transporte

9. Abordar el transporte en tiempo y forma, y abonar el costo del viaje, son:

- a) obligaciones del pasajero
- b) obligaciones del propietario de la unidad
- c) obligaciones del cargador
- d) obligaciones del porteador

10. Menciona los nombres de las partes que intervienen en un contrato de transporte según el derecho privado mexicano:

11. Es un supuesto típico de desplazamiento del principio de libertad contractual y de fractura del modelo clásicamente individualista de formación del contrato:

- a) contrato innominado
- b) contrato de agregación
- c) contrato de adhesión
- d) contrato de modificación

12. Es aquel que consistía en una o varias obligaciones pactadas entre las partes, mismas que se transformaban en contrato, cuando una de ellas cumplía con la prestación, y con esto la otra parte quedaba ya obligada a cumplir con la suya:

- a) contrato innominado
- b) contrato de agregación

- c) contrato de adhesión
- d) contrato de modificación

13. Los contratos múltiples o uniones de contratos pueden ser de:

- a) una clase
- b) dos clases
- c) tres clases
- d) cuatro clases

14. Se considera en forma destacada una especie de unión de contratos con dependencia unilateral, en la relación que se da entre el contrato básico y el subcontrato derivado de él, porque aquel puede subsistir de manera totalmente independiente del mencionado subcontrato, pero no así este último, que no puede sobrevivir en forma autónoma, sino vinculado unilateralmente al contrato originario:

- a) antecontrato
- b) pseudocontrato
- c) subcontrato
- d) contrato clásico

15. Es un contrato nuevo, pero no es autónomo y por ello no puede sobrepasar, ni en duración, ni en extensión al contrato base:

- a) antecontrato
- b) pseudocontrato
- c) subcontrato
- d) contrato clásico

## RESPUESTAS

1. *b)* contrato de juego
2. *c)* contrato de apuesta
3. *b)* contrato de juego
4. *c)* contrato de apuesta
5. *d)* contrato de hospedaje
6. *a)* elementos personales
7. *b)* elementos reales
8. *d)* contrato de transporte
9. *a)* obligaciones del pasajero
10. Porteador, transportador, transportista, patrón, barquero, cargador, expedidor, remitente, o consignante, consignatario o destinatario.
11. *c)* contrato de adhesión
12. *a)* contrato innominado
13. *c)* tres clases
14. *c)* subcontrato
15. *c)* subcontrato

## BIBLIOGRAFÍA

*Código Civil Federal* 2010, México.

De Pina Vara Rafael, *Diccionario de derecho*, Porrúa, México, 2006.

*De Pina Vara, Rafael, Derecho civil III, Porrúa. México.2005*

García Treviño, Ricardo, *Contratos civiles y sus generalidades*, McGraw- Hill, México, 2005.

Peniche López, Edgardo, *Introducción al derecho y lecciones de derecho civil*, Porrúa, México.

Planiol, Marcel y Georges Ripert, *Tratado elemental de Derecho Civil*, tomo IV, Cárdenas Editor, México, 2003.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 2004.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, Editorial Porrúa, México, 2001.



## GLOSARIO

**ACTOS ILÍCITOS.** Son actos voluntarios, reprobados por las leyes, que causan un daño imputable al agente en razón de dolo o culpa.

**ACUERDO.** Decisión tomada en común por dos o más personas, por una junta, asamblea o tribunal.

**ANALOGÍA.** Método por el que un determinado precepto extiende su aplicación a campos no comprendidos en él, con el que guarda una especial relación.

**BUENA FE.** Calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso de probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón.

**CAPACIDAD.** Es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Existen dos clases de capacidad: capacidad de goce y capacidad de ejercicio. La primera es la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones.

**CONSENTIMIENTO.** Acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; como en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.

**CONTRATO.** Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto exclusivo crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales.

**CONVENIO LATO SENSU.** Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

**CONVENIO STRICTO SENSU.** Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, tanto derechos reales como personales.

**DOLO.** Cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

**ELEMENTOS DE EXISTENCIA.** Son el consentimiento y el objeto.

**ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.** Elementos reales y elementos formales.

**ELEMENTOS FORMALES.** La forma es el conjunto de signos mediante los cuales se manifiesta el consentimiento de las partes en la celebración de un contrato.

**ELEMENTOS REALES.** Integran la denominada prestación, o sea la cosa u objeto del contrato, por un lado, y la contraprestación, por ejemplo, dar suma de dinero, u otro acuerdo.

**EL OBJETO.** Que es la conducta manifestada como prestación o como una abstención; debe ser lícita además de posible, y asimismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

**ERROR.** Falso concepto de la realidad; también el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, como una inadecuación de algo o de alguien con la realidad.

**FIANZA.** Es una garantía que busca asegurar el cumplimiento de una obligación. Sin embargo, es un término que puede resultar equívoco, al hacer referencia tanto a una garantía real como a una garantía personal.

**FORMA.** Es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido. Puede ser determinante, a veces, de la validez y eficacia de los contratos.

**GARANTÍA.** Es un negocio jurídico mediante el cual se pretende dotar de una mayor seguridad al cumplimiento de una obligación o pago de una deuda.

INCAPACIDAD. Se considera que son incapaces, es decir, que no tienen capacidad de ejercicio: los menores de edad, los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos, y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por adicción a sustancias tóxicas.

JURISPRUDENCIA. Se entiende por jurisprudencia las reiteradas interpretaciones que hacen los tribunales en sus resoluciones de las normas jurídicas, y puede constituir una ley.

LESIÓN. Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro obsesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.(artículo 17 CCDF)., denota un vicio del consentimiento, la cual no debe haber a la celebración de un contrato, esta puede consistir en una notoria diferencia entre lo que da u otorga y lo que recibe..

OFERTA. Manifestación unilateral de la voluntad, dirigida a otro.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. Son error, dolo, mala fe y violencia; algunos autores agregan la lesión.

VOLUNTAD. Es la aceptación o no de la oferta o propuesta hecha por una de las partes. Es considerada como la manifestación del consentimiento.