



LIBRO

NOMBRE DE LA MATERIA
CONTRATOS CIVILES

LICENCIATURA

DERECHO

CUATRIMESTRE

QUINTO CUATRIMESTRE

Marco Estratégico de Referencia

ANTECEDENTES HISTORICOS

Nuestra Universidad tiene sus antecedentes de formación en el año de 1979 con el inicio de actividades de la normal de educadoras “Edgar Robledo Santiago”, que en su momento marcó un nuevo rumbo para la educación de Comitán y del estado de Chiapas. Nuestra escuela fue fundada por el Profesor de Primaria Manuel Albores Salazar con la idea de traer Educación a Comitán, ya que esto representaba una forma de apoyar a muchas familias de la región para que siguieran estudiando.

En el año 1984 inicia actividades el CBTiS Moctezuma Ilhuicamina, que fue el primer bachillerato tecnológico particular del estado de Chiapas, manteniendo con esto la visión en grande de traer Educación a nuestro municipio, esta institución fue creada para que la gente que trabajaba por la mañana tuviera la opción de estudiar por las tarde.

La Maestra Martha Ruth Alcázar Mellanes es la madre de los tres integrantes de la familia Albores Alcázar que se fueron integrando poco a poco a la escuela formada por su padre, el Profesor Manuel Albores Salazar; Víctor Manuel Albores Alcázar en septiembre de 1996 como chofer de transporte escolar, Karla Fabiola Albores Alcázar se integró como Profesora en 1998, Martha Patricia Albores Alcázar en el departamento de finanzas en 1999.

En el año 2002, Víctor Manuel Albores Alcázar formó el Grupo Educativo Albores Alcázar S.C. para darle un nuevo rumbo y sentido empresarial al negocio familiar y en el año 2004 funda la Universidad Del Sureste.

La formación de nuestra Universidad se da principalmente porque en Comitán y en toda la región no existía una verdadera oferta Educativa, por lo que se veía urgente la creación de una institución de Educación superior, pero que estuviera a la altura de las exigencias de los jóvenes que tenían intención de seguir estudiando o de los profesionistas para seguir preparándose a través de estudios de posgrado.

Nuestra Universidad inició sus actividades el 18 de agosto del 2004 en las instalaciones de la 4ª avenida oriente sur no. 24, con la licenciatura en Puericultura, contando con dos grupos de cuarenta

alumnos cada uno. En el año 2005 nos trasladamos a nuestras propias instalaciones en la carretera Comitán – Tzimol km. 57 donde actualmente se encuentra el campus Comitán y el Corporativo UDS, este último, es el encargado de estandarizar y controlar todos los procesos operativos y Educativos de los diferentes Campus, Sedes y Centros de Enlace Educativo, así como de crear los diferentes planes estratégicos de expansión de la marca a nivel nacional e internacional.

Nuestra Universidad inició sus actividades el 18 de agosto del 2004 en las instalaciones de la 4ª avenida oriente sur no. 24, con la licenciatura en Puericultura, contando con dos grupos de cuarenta alumnos cada uno. En el año 2005 nos trasladamos a nuestras propias instalaciones en la carretera Comitán – Tzimol km. 57 donde actualmente se encuentra el campus Comitán y el corporativo UDS, este último, es el encargado de estandarizar y controlar todos los procesos operativos y educativos de los diferentes campus, así como de crear los diferentes planes estratégicos de expansión de la marca.

MISIÓN

Satisfacer la necesidad de Educación que promueva el espíritu emprendedor, aplicando altos estándares de calidad Académica, que propicien el desarrollo de nuestros alumnos, Profesores, colaboradores y la sociedad, a través de la incorporación de tecnologías en el proceso de enseñanza-aprendizaje.

VISIÓN

Ser la mejor oferta académica en cada región de influencia, y a través de nuestra Plataforma Virtual tener una cobertura Global, con un crecimiento sostenible y las ofertas académicas innovadoras con pertinencia para la sociedad.

VALORES

- Disciplina
- Honestidad
- Equidad
- Libertad

ESCUDO



El escudo de la UDS, está constituido por tres líneas curvas que nacen de izquierda a derecha formando los escalones al éxito. En la parte superior está situado un cuadro motivo de la abstracción de la forma de un libro abierto.

ESLOGAN

“Mi Universidad”

ALBORES



Es nuestra mascota, un Jaguar. Su piel es negra y se distingue por ser líder, trabaja en equipo y obtiene lo que desea. El ímpetu, extremo valor y fortaleza son los rasgos que distinguen.

Nombre de la materia

Objetivo de la materia:

Analizar los principios jurídicos aplicables a los contratos, su regulación en el ordenamiento legal, así como su objeto, contenido y aplicación a través de la elaboración de modelos que permitan trasladar los conocimientos teóricos a la práctica jurídica y comprender su alcance e impacto en la realidad social, que los estudiantes comprendan los principios y normas del régimen jurídico que rige los contratos civiles. También se busca que los estudiantes puedan valorar las consecuencias jurídicas de la validez y precisión de los contratos, y que sean capaces de elaborar contratos civiles.

UNIDAD I CLASIFICACIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS

- I.1.- Definición del contrato
- I.2. La idea del contrato.
- I.3. Características.
- I.4. El contrato civil.
- I.5. Contratos unilaterales y bilaterales
- I.6. Contratos onerosos y gratuitos
- I.7. Contratos conmutativos y aleatorios
- I.8. Contratos reales y consensuales
- I.9. Contratos formales y consensuales
- I.10. Contratos nominados o reglamentarios
- I.11. Contratos innominados o atípicos.
- I.12. Los elementos del contrato.

UNIDAD II La Compra-Venta

- 2.1 Definición y evolución de la compra-venta
- 2.2 Requisitos que deben llenarse en ciertas ventas.
- 2.3 Prohibiciones de comprar y vender.
- 2.4 Clasificación del contrato de compra-venta.
- 2.5 Compra-venta civil y mercantil.
- 2.6 Obligaciones del vendedor.
- 2.7 Obligaciones del comprador.
- 2.8 La cosa y el precio.
- 2.9 Los vicios del consentimiento.
- 2.10 Las formas del contrato.
- 2.11 Modalidades de la compra-venta

UNIDAD III La Donación

- 3.1 El concepto de donación.
- 3.2 Concepto y definición.
- 3.3 Nacimiento de la Donación.
- 3.4 La Donación en el Derecho Romano.
- 3.5 La Donación dentro del Derecho Español.
- 3.6 La Donación dentro del Derecho Italiano.
- 3.7 Normatividad Federal Mexicana.
- 3.8 Excepciones.

3.9 Clases.

3.10 Elementos reales, formales y personales.

3.11 La causa.

3.12 Capacidad del donante y del donatario.

3.13 Tipos de donación.

3.14 El mutuo.

3.15 El comodato.

UNIDAD IV EL ARRENDAMIENTO

4.1 Definición y clasificación.

4.2 Elementos esenciales.

4.3 Rescisión del contrato de arrendamiento

4.4.- Derechos y obligaciones del arrendador.

4.6 Responsabilidad por incendio.

4.7 Reformas recientes.

4.8 Arrendamiento de bienes muebles.

4.9 Arrendamiento de inmuebles.

4.10 La renta.

4.11 Formas de terminación.

UNIDAD I CLASIFICACIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS

I.1.- Definición del contrato

El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial. Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio, lato sensu, comprende ambas funciones.

Artículo 1792 del Código Civil vigente en el Distrito Federal "Convenio es el acuerdo de dos O más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Artículo 1793: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

El contrato crea derechos reales o personales, O bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos. Hay derechos no patrimoniales, como son los políticos, los públicos, subjetivos, los de potestad y los del estado civil. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, y por esto se dice que el matrimonio no es contrato, o bien, es un contrato sui generis, O un acto del estado civil en su aspecto fundamental, y un contrato sólo en sus efectos patrimoniales. Los derechos y obligaciones que engendra el matrimonio pueden ser patrimoniales o no patrimoniales; las obligaciones de fidelidad entre los cónyuges, de vida en común, etc., no son patrimoniales y, sin embargo, son creadas por ese acto jurídico.

En los derechos y obligaciones que engendra o transmite el contrato, no sólo hay derechos personales, sino también reales. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y puede haber contratos que

exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales. En todos los contratos translativos de dominio, se da nacimiento a derechos personales y reales. Desde luego, la compraventa, como cualquier otro contrato traslativo de dominio, por definición, transfiere la propiedad del enajenante al adquirente (se parte siempre del supuesto de que el enajenante es el dueño, a efecto de que el contrato sea válido), y al transferir la propiedad, da nacimiento a un derecho real: el derecho de dominio en favor del comprador, del permutante, del donatario, etc. Pero también La compraventa engendra derechos personales, porque tienen las contratantes obligaciones de dar, de hacer y de no hacer: obligaciones de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil de la misma; de responder de los vicios o defectos ocultos, y de la evicción; y respecto al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc. Aquí se trata exclusivamente de obligaciones, es decir, de derechos personales.

Hay contratos, como el mandato, el depósito, el comodato y el arrendamiento, que crean exclusivamente derechos personales. En los contratos de prestación de servicios se advierte, desde luego, que se trata de derechos personales consistentes en la ejecución de un trabajo, de un hecho, de un servicio, y en la remuneración de ese trabajo, trátase del mandato o de la prestación de servicios profesionales o no profesionales. En otros contratos, como el arrendamiento y el comodato, en que se trasmite temporalmente el uso de una cosa, también se originan exclusivamente derechos personales. La transmisión del uso en el arrendamiento o en el comodato, no engendra el derecho real de uso. Por último, hay contratos que tienen por objeto exclusivamente dar nacimiento a derechos reales. El usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres, pueden nacer de contrato; por consiguiente, el contrato que se celebre para constituir estos derechos reales, o para transmitirlos, tendrá sólo esta función específica.

1.2. La idea del contrato.

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.

“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.

Fernando S. López de Zavala manifiesta que es:

Nuestro sistema de vida, todos contratamos a diario. Según acertadamente se ha señalado nadie escapa a la inmensa red contractual, pues aun cuando se limitará 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 cigarrillos 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.

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

1.3. Características.

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1. Consentimiento de los contratantes.
2. Objeto cierto que sea materia del contrato.
3. Causa de la obligación que se establezca.

1.4. El contrato civil.

En general, el contrato civil es aquel que queda sometido al Derecho civil. Aunque originariamente, la fuerza atractiva del Derecho civil englobaba todas las modalidades contractuales, la evolución histórica y normativa, ha sustraído determinadas relaciones contractuales del ámbito del Derecho común, es el caso de los contratos mercantiles, administrativos y laborales, que quedan sometidos a legislación especial, si bien, supletoriamente se rigen por el Derecho civil.

En una aproximación entre la distinción de contratos civiles y mercantiles, se reputa mercantiles a aquellos que versen sobre actos de comercio, esto es, en los que al menos una de las partes sea comerciante, empresario o sociedad mercantil. En cuanto a los contratos administrativos, en los que interviene la Administración pública como contratante, quedan reservados al Derecho administrativo.

1.5. Contratos unilaterales y bilaterales

El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes. (Arts. 1835 y 1836).

"Para apreciar la naturaleza de un contrato debe uno colocarse en el momento en que se forma (Baudry-Lacantinene ct Barde, t. XII. núm. 11). Hay contratos que en el momento de su celebración sólo producen obligaciones a cargo de uno de los contratantes; aunque por

hechos posteriores, durante la vigencia de ese contrato, pueden nacer obligaciones a cargo de la otra parte. Estos contratos, llamados por algunos autores sinalagmáticos imperfectos (denominación que no consta en nuestros Códigos), son en realidad unilaterales {Baudry-Lacantinerie et Barde, t. XII, núm. 11; Planiol, t. n, núm. 950; Colín et Capitant, t. JI, núm. 14; Ripert et Boulanger, t. JI, núm. 71). Tales son el comodato y el depósito cuando son unilaterales (núms. 89 y 91 de este tomo) en los cuales si el comodatario o el depositario tuviere que hacer, para la conservación de la cosa ciertos gastos, el comodante o el depositante tendrá obligación de reembolsarlos (Código de 1884, arts. 2682 y 2585; Código de 1928, arts. 2513 y 2532). A este respecto recuérdese lo dicho en el número 82 de este tomo". (Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S. A., México, 1959, t. I, pág. 135).

Artículo 1835 del Código Civil vigente: "El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada".

Artículo 1836: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente" Francesco Messineo, Manual de Derecho Civil y Comercial, traduc. de Santiago Sentis Melcndo, Ediciones Jurídicas Europa-América} Buenos Aires, 1955, t. IV, pág. 466.

Antes de seguir clasificando los contratos, conviene señalar la importancia que tiene su división fundamental en unilaterales y bilaterales, porque se presentan ciertos problemas y características que son propios o del grupo de contratos bilaterales o de los unilaterales. La primera cuestión que se presenta y que es exclusiva de los contratos bilaterales, se conoce en el derecho con el nombre de problema de los riesgos. Ya en su oportunidad, al tratar del incumplimiento de las obligaciones, estudiamos este aspecto. Esta cuestión la hemos planteado de la siguiente manera: cuando en un contrato existen obligaciones recíprocas que impliquen la transmisión de una cosa, si ésta se destruye por caso fortuito o de fuerza mayor ¿quién debe sufrir la pérdida? ¿El enajenante o el adquirente? En otras palabras, si la cosa perece por causas ajenas al enajenante ¿debe el adquirente pagar el precio de la misma o por el contrario, queda liberado de pagar su precio en virtud de que la cosa no le fue entregada? La solución en este problema es la siguiente: la cosa siempre perece para el acreedor; en los contratos translativos de dominio, el acreedor es el dueño; en los contratos translativos de uso, el acreedor a la restitución es el dueño y la cosa perece siempre para él. Si el contrato fuere unilateral, no habría posibilidad de plantear el problema,

porque esta cuestión supone que siendo las obligaciones recíprocas entregando la-cosa, por un caso de fuerza mayor y en atención a esto la otra parte debe cumplir, ya que no es imputable el incumplimiento al deudor.

En los contratos translativos de uso, decíamos que la cosa perece, cuando los contratos son bilaterales, para el acreedor a la restitución, que es el dueño. Si se destruye la finca dada en arrendamiento por una inundación que no sea imputable al arrendatario, la cosa perece para el acreedor, es decir, para el arrendador, que en el caso es, el dueño de la finca. Esta primera cuestión tiene consecuencias de gran importancia, sobre todo en los contratos translativos de dominio y en los de uso, y no puede plantearse, como ya dijimos, en los unilaterales.

Una segunda cuestión propia de los contratos bilaterales es la excepción de contrato no cumplido. En todas las obligaciones recíprocas, cuando una parte no cumple o se allana a cumplir. carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de su obligación, y si a pesar de ello pretendiera exigir judicialmente el cumplimiento por una demanda el demandado le opondrá la excepción de contrato no cumplido.

La exceptio non adimpleti contractus, no puede presentarse en los contratos unilaterales, por la sencilla razón de que en ellos sólo una de las partes está obligada, y si no cumple, la otra judicialmente exigirá ese cumplimiento, sin que pueda sufrir la excepción de contrato no cumplido, ya que el actor, no tiene por su parte ninguna obligación que realizar. Por ejemplo, en la donación se celebra el contrato, pero el donante no entrega la cosa al donatario en la fecha estipulada; el donatario exigirá la entrega de la cosa y el donante no podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, porque el donatario nada tiene que cumplir.

Pero en la compraventa, si no se fija un plazo para la entrega de la cosa y del precio, se entiende que es al contado, y el comprador no podrá exigir la entrega de la cosa, si no deposita el precio o si no lo consigna judicialmente; a su vez, el vendedor no podrá exigir el pago del precio, si no deposita la cosa.

1.6. Contratos onerosos y gratuitos

Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra. No es exacto, como afirman algunos autores, que todo contrato bilateral sea oneroso y todo contrato unilateral sea gratuito. Generalmente se piensa que como el contrato bilateral engendra derechos y obligaciones recíprocos, también da origen a provechos y gravámenes recíprocos, y no es exacto, como lo demuestra el comodato, en el que a pesar de que se engendran obligaciones para ambas partes, no se originan gravámenes recíprocos. También hay contratos que pueden ser unilaterales y onerosos; así como hemos presentado el caso de un contrato bilateral gratuito. En el mutuo con interés, bajo la legislación de 1870 y 1884, siguiendo a la tradición romana, se trataba de un contrato unilateral oneroso.

Generalmente se afirma que los contratos a título gratuito se celebran en consideración a la persona (*intuitu personae*), en tanto que los contratos a título oneroso se llevan a cabo por razones exclusivamente patrimoniales o económicas y, por lo tanto, para nada toman en cuenta las condiciones personales. Desde luego se advierte que la disyuntiva así presentada está desmentida en múltiples contratos onerosos, toda vez que en los de prestación de servicios remunerados, evidentemente que es factor decisivo la probidad, competencia, eficiencia, etc., del que realiza el trabajo o cumple la obligación de hacer. Es decir, estos contratos se celebran en consideración a la persona, como ocurre generalmente con los actos a título gratuito, pues en ellos el *animus donandi* o la intención de ejecutar una liberalidad, se funda principalmente en razones de afecto, parentesco, espíritu de ayuda, etc., hacia la persona del beneficiado. -

Josserand, *Los Móviles en los Actos Jurídicos de Derecho Privado*, traduc. de José M. Cajica, págs. 58 Y59.

Al referirse Josserand a los distintos criterios que se han elaborado para distinguir los contratos Onerosos de los gratuitos, estudia el punto de vista de Planiol, quien partiendo del dato económico considera que en todo contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, de tal suerte que el patrimonio de cada contratante permanece fundamentalmente idéntico, ya que al mismo tiempo que sufre una disminución por la carga o gravamen que reporta en beneficio de la otra parte, recibe simultáneamente un provecho como prestación correlativa y, por lo tanto, se mantiene un cierto equilibrio patrimonial.

En cambio, en los contratos gratuitos, sólo una de las partes se beneficia a costa de la otra, quien necesariamente sufre la disminución patrimonial consiguiente. Este es el criterio adoptado por nuestros Códigos, al decir el artículo 1837 del ordenamiento vigente, igual al 1275 del anterior que es contrato es oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.

"El criterio económico es seguramente más seductor y entre sus partidarios cuenta con Planiol.- Para este sabio autor, el contrato es a título oneroso cuando "cada una de las partes recibe alguna cosa de la otra"; a título gratuito, "cuando una sola de las partes procura una ventaja a la otra, sin recibir nada en cambio"; el carácter gratuito u oneroso de la operación depende, pues, de la reciprocidad de las prestaciones u obligaciones que las partes cambian. entre sí; Planiol, precisando este pensamiento, escribe: "verificad el valor del patrimonio de las dos partes, antes y después de la operación; en- condiciones normales, la misma cifra o al menos las variaciones susceptibles. de advertirse no deben sobrepasar los límites de la incertidumbre inherente siempre a una estimación de este género. Si falta esta reciprocidad, es decir, si una de las partes da o hace alguna cosa sin recibir nada en cambio, el acto es a título gratuito" (Josserand, ob. cit., pág. 313).

Critica Josserand la tesis de Planiol, por cuanto que confunde los contratos onerosos con los bilaterales y los gratuitos con los unilaterales. Hace notar que puede haber una transmisión de valores sin compensación y no por ello existirá donación, así como puede darse el caso de liberalidades existiendo reciprocidad de servicios o de sacrificios equivalentes.

1.7. Contratos conmutativos y aleatorios

Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. Conmutativos, cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o el término.

Generalmente, al definirse los contratos' conmutativos y aleatorios no se hace esta distinción, sino que se confunden sus características, diciendo que en el conmutativo hay posibilidad de conocer las ganancias. o pérdidas desde la celebración del contrato, y que en el aleatorio no existe esa posibilidad, sino que esto se sabrá cuando se realice la condición o el término.

Autores como Planiol incurrir en este error de confundir el carácter conmutativo o aleatorio en función de las ganancias, o pérdidas; y el error es tan trascendente que hasta nuestro Código Civil de 1928, en su definición, no obstante la crítica que necesariamente debieron conocer sus autores, vuelve a definir en función de las. ganancias o pérdidas el contrato conmutativo o aleatorio. El artículo 1838 dice: "El contrato oneroso es conmutativo cuando, las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que

ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice"

En su primera parte, la definición es correcta, pero se agrega aguisa de consecuencia una explicación que la hace falsa innecesariamente: " ... de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste no es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida; lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar; pero la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato. Por ejemplo, el tipo de contrato conmutativo es la compraventa, porque en el momento de celebrarse, cada parte sabe exactamente qué debe entregar; pero el problema económico de saber si hubo ganancia o pérdida en una compraventa, es muy complejo y depende de infinidad de circunstancias posteriores. En el contrato aleatorio, la prestación no está determinada, y sólo por ello es aleatorio, y no porque se ignore si habrá ganancia o pérdida.

1.8. Contratos reales y consensuales

Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa. Entre tanto no exista dicha entrega, sólo hay un ante contrato, llamado también contrato preliminar o

promesa de contrato. Si las partes de un contrato real pactan que en el futuro se entregará la cosa, no han celebrado el contrato real han celebrado una promesa de contrato, porque cuando se entregue la cosa, se constituirá propiamente el contrato real.

En el mutuo, en el comodato y en el depósito, según el derecho romano y nuestra legislación anterior, era requisito indispensable hacer la entrega de la cosa para que se constituyera el contrato. Actualmente el Código Civil de 1928 cambia la naturaleza de esos contratos y los considera consensuales, es decir, que existe el mutuo, el depósito o el comodato antes de la entrega de la cosa, y es una obligación nacida del contrato, es decir, ~a-posteriori, la de entregar la cesar en el depositante, mutuante o comodante. Por esto, dichos contratos, además de cambiarse de reales a consensuales, se cambian de unilaterales a bilaterales, porque ya habrá obligación en una parte de entregar y en otra de restituir.

En oposición a los contratos reales, se citan los consensuales; pero es necesario precisar el alcance de este término, porque también se usa en oposición a los contratos formales. Cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición a real, simplemente Se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo. En cambio, cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición a formal, se considera que existe por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento, sin requerir una forma escrita, pública o privada, para la validez del acto.

Desde este punto de vista, son contratos consensuales en oposición a reales, todos los que reglamenta nuestro derecho, respecto a prestaciones de cosas, exceptuando la prenda, porque en ningún caso exige el Código Civil la entrega de la cosa, para que se perfeccionen o constituyan.

Tenemos en los translativos de dominio que la venta, permuta, donación y mutuo, existen antes de la entrega de la cosa, porque ésta es una obligación del enajenante derivada del negocio ya formado. En los translativos de uso, que son el arrendamiento y el comodato, la entrega de la cosa tampoco es actualmente un elemento constitutivo del acto. El arrendamiento existe antes de la entrega de la cosa, que puede ser simultánea o posterior al acuerdo, lo mismo que en el comodato y en los contratos de custodia, como el depósito, que el Código actual ha convertido en consensual sólo nos queda la prenda como contrato real, pero se admite ya en el Código vigente que la entrega sea jurídica, cosa que no se aceptaba en el de 1884.

1.9. Contratos formales y consensuales

Otra clasificación muy importante, por las consecuencias que tiene en cuanto a la validez y nulidad de los contratos, es la que los distingue en solemnes, formales y consensuales. Esta materia relativa a la formalidad o solemnidad la estudiamos ya al tratar de los elementos de validez del contrato; pero ahora, para definir, diremos que son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente y queda purgado el vicio.

El contrato consensual en oposición al formal, es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura. En estos contratos consensuales no es menester que haya una manifestación verbal para su validez; puede expresarse por el lenguaje mímico, es decir, por señas, sin pronunciar palabras y puede el consentimiento desprenderse de hechos que necesariamente lo presupongan. La compraventa de bienes muebles es un contrato consensual; es válido, si se manifiesta verbalmente el consentimiento; o bien, si por medio de señas dos mudos celebran el contrato o si a través de hechos que lo presupongan, una parte toma la cosa y entrega el precio a la otra, que a su vez lo recibe.

Se distinguen, además, desde este punto de vista, los contratos solemnes, que son aquellos en que la forma se ha elevado, como dice Bonnetcase, por la técnica jurídica, a un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato no existe. En el contrato formal la expresión escrita es un elemento de validez, y si no se observa, el acto existe, pero está afectado de nulidad relativa, que puede desaparecer por confirmación expresa o tácita o por prescripción. En los contratos solemnes, la forma es un elemento esencial del contrato, de manera que si no se observa, no llega a existir y por tanto, no puede convalidarse ni por ratificación ni por prescripción. Puede otorgarse un nuevo negocio observando la forma omitida, pero esto no es una ratificación, porque en el contrato solemne, el observar la forma omitida no convalida retroactivamente al acto, sino'

que implica un nuevo otorgamiento, para que surta sus efectos hasta el momento en que se observe la solemnidad.

1.10. Contratos nominados o reglamentarios

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”.

1.11. Contratos innominados o atípicos.

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 solo 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.

1.12. Los elementos 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.

Requisitos de validez de los contratos.

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

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 la Ciudad de México.

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.

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.

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 la Ciudad de México:

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).

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 dinámico) 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 sí 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.

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:

Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

Por vicios del consentimiento;

Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;

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:

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 incomfortable, 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 confirmarle

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:

La cosa que el obligado debe dar;

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.

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.

UNIDAD II La Compra-Venta

2.1 Definición y evolución de la compra-venta

En el estudio de la promesa de contrato conviene hacer especial hincapié en la promesa de venta y en la perspectiva de compra. Ya hemos analizado las tesis que confunden la promesa bilateral de venta con el contrato definitivo de compraventa, y hemos rechazado esta identificación que postula el Código Napoleón y que aceptan autores franceses e italianos. Desde el punto de vista del derecho francés o del derecho italiano hay una disposición que autoriza a identificar la promesa de venta con la venta misma. Dice así el artículo 1589 del Código Napoleón: "La promesa de vender constituirá venta después de haber convenido mutuamente las dos partes, respecto de la cosa y del precio". Es por esta razón por la que en las sentencias del Tribunal de Casación en Francia se sostuvo la tesis de que hasta que se acepta la promesa unilateral de venta, se trasmite la propiedad de la cosa al aceptante. En nuestra legislación, desde el Código de 1870 no existe esa identificación; pero sí se consagró una disposición especial para la promesa. En nuestros Códigos anteriores no se reglamentó el contrato de promesa en general; sólo un artículo reglaba la promesa de compraventa. Decía el artículo 2819 del Código anterior: "Para que la simple promesa de

compraventa tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz o mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio".

Como en el Código de 1884 no se reglamentaba la promesa en general, pero sí la promesa de compraventa, se aceptó dentro de las reglas de la autonomía de la voluntad (y el principio de que todo lo que no está prohibido está permitido, es decir, que todo lo que no es ilícito puede ser objeto de contratación), la existencia de la promesa de contrato' en general, así como que ésta debería revestir la misma forma que la del contrato definitivo, ante la falta de una disposición especial que reglamentara este punto.

En el Código Civil vigente ya no ha sido necesario regular de manera especial la promesa de venta como lo hacía el Código anterior, pues las disposiciones generales contenidas en los artículos 2243 a 2247 para todos los contratos preparatorios, nos permiten resolver las cuestiones principales que origina la promesa de venta. Desde luego debemos decir que en nuestra legislación vigente existe tanto la promesa unilateral de venta o de compra, como la promesa bilateral de compraventa. Para afirmar esto aplicamos en sus términos el artículo 2244 que dice así: "La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral".

En el Código en vigor la promesa bilateral de compra y venta no se confunde con el contrato definitivo de ese nombre, pues sólo crea obligaciones de hacer, consistentes en celebrar en el futuro dicho contrato. En nuestro derecho no es aceptable la tesis de Planiol según la cual la promesa de venta es una convención esencialmente unilateral, pues ya hemos expresado las razones que existen de acuerdo con nuestro Código Civil vigente tanto para rechazar ese punto de vista, cuanto para no aceptar las interpretaciones que en el derecho español hacen respectivamente Sánchez Román y Valverde, ¡no obstante que el artículo 1451 del Código Civil español no coincide con el 1859 del francés. Problema distinto es el relativo a considerar, como lo hace Planiol, la situación jurídica que se presenta cuando el beneficiario de la promesa de venta consiente inmediatamente en comprar, pues si su aceptación es consecutiva a la promesa, es claro que no tuvo en realidad vida el contrato preparatorio dado que carecería de objeto una promesa que tuviese simplemente una duración instantánea; pero si mediase por ejemplo un cierto lapso que puede ser de horas o de días, de tal suerte que se hiciera la promesa y el beneficiario aceptara momentos

después, como puede ocurrir en las grandes transacciones que se celebran en la bolsa, estaríamos en presencia de una promesa de venta que después dio origen al contrato definitivo, tal cosa pasaría si durante una hora se mantuviese la oferta de venta de algodón o cereales en favor de cierta persona, la cual si no se comprometía de inmediato a comprar, pero aceptaba la oferta, habría celebrado una promesa unilateral de venta; en cambio, si aceptaba adquirir una hora después, habría celebrado una promesa bilateral de compra y venta. Por estas razones creemos que en nuestro derecho sí es correcto decir prometo vender prometo comprar, siendo además frecuente emplear estas expresiones en contra de lo que afirma Planiol, El artículo 2300 del Código Civil para el Distrito Federal concede al vendedor el derecho de pedir la rescisión del contrato en el caso en que el comprador no pague el precio, facultad que también le otorga el artículo 1949 del Ordenamiento en cita. Este último dispositivo también faculta al perjudicado a pedir la resolución. Aún en el caso en que primeramente hubiese optado por el cumplimiento, siempre y cuando éste resultase imposible; de ahí pues, que en el caso de que el vendedor reciba alguna cantidad de dinero a cuenta la del precio con posterioridad a la fecha en que se debía cumplir con tal obligación no procede la rescisión por ese incumplimiento, sino que se demuestre que fue imposible el cumplir con el contrato, precisa. mente porque ante la disyuntiva que tenía el perjudicado de solicitar el cumplimiento del contrato o su rescisión optó por la primera, razón por la cual tácitamente se decidió por una de ellas y, en principio, renunció a la otra.

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 traslativo 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.

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.

El contrato de compraventa, conforme a la ley mexicana, se perfecciona cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa, aun 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.

Elementos esenciales.

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.

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 quedara 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. 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, cual 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.

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.

2.2 Requisitos que deben llenarse en ciertas ventas.

Requisitos que deben llenarse en ciertas ventas.

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.

2.3 Prohibiciones de comprar y vender.

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 inenajenables 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.

2.4 Clasificación del contrato de compra-venta.

A.- Contrato principal: Ya que para su existencia jurídica no se requiere de la preexistencia de ningún otro contrato.

B.- Contrato consensual: Pues para su existencia no se requiere de formalidad alguna, es suficiente que las partes se pongan de acuerdo en el precio y en la cosa para que el contrato exista, aunque el primero no se haya satisfecho ni la otra entregada.

C.- Contrato bilateral: Porque entraña en esencia obligaciones recíprocas para ambas partes. El vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho y el comprador a pagar un precio cierto y en dinero.

D.- Contrato oneroso: Por la valoración económica de las contraprestaciones del vendedor y del comprador.

E.- Contrato instantáneo: La compraventa es pura y simple, se realiza en un solo acto temporal.

F.- Contrato de tracto sucesivo: Cuando las partes convengan en diferir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

G.- Contrato formal: Al ser sobre bienes inmuebles requiere de una forma escrita ya sea escritura pública o documento privado para que tenga plena validez.

H.- Contrato conmutativo: En consecuencia, de que el comprador y el vendedor desde el momento en que celebran el contrato conocen las ventajas y desventajas económicas que inciden en su patrimonio.

I.- Contrato aleatorio: Excepcionalmente el contrato de compraventa puede ser aleatorio cuando las partes expresamente introducen la modalidad en la que el comprador tome para sí el riesgo de que los frutos lleguen o no a existir, o bien, que los productos inciertos de un hecho no pueden estimarse en dinero.

2.5 Compra-venta civil y mercantil.

La compraventa civil y la compraventa mercantil son diferentes ya partiendo del hecho de que se encuentran reguladas por Códigos diferentes y por lo tanto por normas diferentes. La compraventa civil como su propio nombre indica se regula por el Código Civil, concretamente por el artículo 1445 que establece que:

“Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”

Por otro lado, la compraventa mercantil se regula por el Código de Comercio, el artículo 325 dispone que:

” Será mercantil la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa.”

Atendiendo a estas definiciones nos encontramos con varias diferencias importantes:

En primer lugar, la que es más clara de todas, están reguladas por Códigos diferentes.

En segundo lugar, el Código de Comercio, y por lo tanto la compraventa mercantil, solamente se refiere a cosas muebles, por lo que las inmuebles quedan descartadas.

En tercer lugar, en la compraventa mercantil la persona que compra tiene intención de volver a revender las cosas adquiridas y por lo tanto tener ánimo de lucro.

El Código de Comercio en su artículo 326 hace unas especificaciones de lo que no se considera compraventa mercantil:

No se reputarán mercantiles:

Las compras de efectos destinados al consumo del comprador o de la persona por cuyo encargo se adquirieren.

Las ventas que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos, de los frutos o productos de sus cosechas o ganados, o de las especies en que se les paguen las rentas.

Las ventas que, de los objetos contruidos o fabricados por los artesanos, hicieren éstos en sus talleres.

La reventa que haga cualquier persona no comerciante del resto de los acopios que hizo para su consumo.

2.6 Obligaciones del vendedor.

Perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, basta con el consentimiento de las partes en relación a los elementos esenciales del contrato.

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.

Entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o el uso del bien vendido, salvo pacto distinto, deberán ser transmitidos al nuevo adquirente.

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.

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 efectuara´ en el domicilio del vendedor o donde las partes lo determinen.

Responder por los frutos del bien en caso de ser culpable de la demora de su entrega, caso contrario corresponde responder por los frutos solo en caso de haberlos percibido, salvo pacto en contrario.

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.

Cuando se trate de un contrato cuyo precio deba pagarse a plazos y el vendedor demore la entrega del bien, estos 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.

2.7 Obligaciones del comprador.

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 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.

Cuando el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del precio.

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.

Pagar el saldo deudor cuando se ha convenido en el contrato la improcedencia de la acción resolutoria.

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.

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.

2.8 La cosa y el precio.

Respecto al elemento esencial de la cosa, el ordenamiento jurídico exige que sea enajenable, es decir, que exista o se espere que lo haga. Es el caso de la vivienda construida o sobre planos, que debe ser identificada plenamente por las partes negócias.

Para ampliar lo relacionado con este requisito, si la cosa es un inmueble destinado a vivienda, se sugiere que las partes lo determinen con precisión al señalar sus linderos, área, ubicación, número de matrícula inmobiliaria, entre otros aspectos.

Dicho procedimiento permite evitar inconvenientes posteriores, como que la vivienda entregada no corresponda a la identificada en el acuerdo contractual. Es preciso aclarar que dicha situación implicaría un incumplimiento cometido por el vendedor, pues este se encuentra obligado a entregar lo que dicta el contrato.

En cuanto al precio, el Código Civil estipula que este elemento debe ser fijado en dinero, o establecer que una parte deberá ser abonada en dinero y la otra en una cosa convenida entre las partes. Ahora, si la cosa vale más que el dinero fijado se entenderá que hubo un contrato de permuta, mientras que en el caso contrario se constituirá un contrato de compraventa.

2.9 Los vicios del consentimiento

No hay consentimiento válido, si ha sido dado por Error, arrancado por Violencia o sorprendido por Dolo, según el Art. 1109 del Código Civil.

El vicio del Consentimiento es la ausencia de una voluntad sana con el objetivo de falsear, adulterar, anular dicha voluntad y alcanzar propósitos deseados lo cual compromete su eficacia. La voluntad queda excluida cuando el consentimiento en su forma exterior está viciado.

Los Vicios del Consentimiento son: el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad.

Consentimiento.

Es el elemento volitivo, el querer interno, la voluntad que, manifestada bajo el consentimiento, produce efectos en derecho. La perfección del contrato exige que el

consentimiento sea prestado libremente por todas las partes intervinientes. La voluntad se exterioriza por la concurrencia sucesiva de la oferta y de la aceptación, en relación a la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Será nulo el consentimiento viciado, por haber sido prestado por error, con violencia o intimidación, o dolo.

Los vicios del consentimiento.

La ausencia de vicios en el consentimiento es imprescindible para la validez y eficacia del contrato, a cuyo fin se requiere que la voluntad no esté presionada por factores externos que modifiquen la verdadera intención. Los más destacados vicios del consentimiento se encuentran (a) el error, (b) la violencia y (c) el dolo.

El error

Es una idea inexacta que se forma un contratante sobre uno del elemento del contrato, en el que podemos creer que un hecho que es falso es verdadero y viceversa.

Implica el defecto de concordancia entre la voluntad verdadera, la voluntad interna y la voluntad declarada lo que crea un desequilibrio en el contrato. La doctrina distingue los errores que excluyen el consentimiento, aquellos que lo vician y los que jurídicamente resultan irrelevantes.

Existen 3 categorías de errores:

Error Obstáculo: es el error que hace el acto jurídico inexistente, porque no sólo vicia, sino que destruye el consentimiento, impidiendo que el acto jurídico se forme.

Esta situación puede darse:

Cuando recae sobre la naturaleza misma del acto jurídico

Cuando recae sobre la existencia del objeto de la obligación.

Cuando recae sobre la identidad del objeto de la convención.

El error que hace el acto jurídico anulable se manifiesta cuando recae sobre la sustancia misma de la cosa que constituye el objeto del contrato, según el Art. 1110 del Código Civil.

Dentro de este se distingue: el error in-substancia o error sobre la sustancia de la cosa: "según la teoría tradicional es la que afecta la materia que forma la cosa" y "según la teoría moderna el error recae sobre esta cuando se refiere a la cualidad de la cosa que los contratantes tomaron principalmente en cuenta".

El error intuiti personae o error sobre la persona de aquel con quien uno contrata, que no causa porque la mayor parte de las veces se contrata buscando un resultado sin tener en cuenta la persona del contratante.

El error es indiferente a la validez del acto: cuando recae sobre cualidades no sustancias sino puramente accidentales de la cosa, cuando recae sobre el valor de la cosa, salvo en el caso de que haya lesión, cuando recayendo sobre la persona no se trata de un contrato intuiti personae y cuando recae sobre los motivos del contrato.

El error se clasifica en error de hecho: que es el hecho de equivocarse sobre una circunstancia material; y el error de derecho: que es el hecho de equivocarse sobre la existencia o interpretación de una norma de derecho.

El error: Cuando versa el error, existe una equivocación sobre el objeto del contrato, o sobre alguno de sus aspectos esenciales. El error es motivo de nulidad del contrato cuando recae sobre:

La naturaleza del contrato (quería hacer un arrendamiento e hizo una compraventa).

La identidad del objeto.

Las cualidades específicas de la cosa.

El error no debe de ser de mala fe, porque de lo contrario, se convierte en dolo.

Tres son los vicios del consentimiento más comunes:

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

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.

La violencia, que es un acto de fuerza material o moral ejercida contra una persona para obligarla a prestar su consentimiento en un contrato.

El dolo

Es la maniobra empleada por una persona con el propósito de engañar a otra y determinarla a otorgar un acto jurídico. Este engaño es cometido en la conclusión de los actos jurídicos.

El dolo es un error provocado, donde queda evidenciado que sin ellos los contratantes no hubiesen contratado la otra parte y en este caso es causa de nulidad por haberse utilizado este medio. El dolo no se presume: debe probarse, según el Art. 1116 del Código Civil.

Es preciso que este haya sido cometido por uno de los contratantes en contra del otro para que sea probado por aquel que lo alega y en este todos los medios de pruebas son admisibles para probarlo.

El dolo debe de ser grave, determinante y que se haya cometido.

Se clasifica en incidental: que es aquel que sin determinar a una persona a que otorgué un acto jurídico, la lleva a aceptar condiciones más onerosas y en dolo principal: que es aquel que viciando la voluntad de una persona la determina a otorgar un acto jurídico.

Clasificación del dolo.

Dolo bueno es el comportamiento lícito realizado con astucia, malicia, halagos, jactancia, propaganda, incitaciones, etc. que son permitidas en la vida comercial, jurídica o social y

respecto de las que, por lo tanto, cualquier sujeto está preparado o habituado. Es un engaño menor, una simple exageración de cualidades de la cosa ofrecida. Ejemplo: propaganda de comercio que exagera bondades de un producto y guarda silencio sobre sus defectos secundarios.

Dolo malo es un comportamiento ilícito, destinado a engañar a otra persona y que induce a una manifestación de voluntad que, sin el dolo, no habría realizado o habría realizado en otras condiciones. Es un engaño de verdadera consideración que supera la simple exageración de la cosa. Este es el dolo que vicia el consentimiento. Ejemplo: propaganda de comercio que no sólo exagera bondades de un producto, sino que también aparenta maliciosamente cualidades que no tiene y silencia defectos esenciales.

La violencia

Es la compulsión ejercida sobre una persona para determinarla a realizar un acto y que vicia su consentimiento. Esta es exterior, cuando consiste en impresiones físicas sobre el cuerpo, violencia física y la violencia moral que es una presión psicológica ante el temor inmediato de un daño serio a sí mismo o a más personas obligándola a pactar forzando su voluntad.

Hay violencia cuando esta es de tal naturaleza, que haga impresión en sujeto de sano juicio provocándole temor de exponer su persona o su fortuna, a un mal considerable y presente, según el Art. 1112 del código civil. Esta es causa de nulidad del contrato cuando se haya ejercido en la persona del contratante o su cónyuge, descendientes o ascendientes de aquél, según el Art. 1113 de código civil.

El Art. 1114 expresa que; El temor respetuoso hacia los padres u otros ascendientes, sin que hayan mediado verdaderos actos de violencia, no basta por sí solo para anular el contrato.

Un contrato no puede ser impugnado nuevamente por causa de violencia, si después de cesada ésta se ha aprobado el contrato expresa o tácitamente, o dejando pasar el tiempo de la restitución fijado por la ley, según el Art. 1115 del Código Civil.

La violencia se clasifica en grave y en leve. Grave: cuando se comete contra las personas cuya importancia es suficiente para causar una viva impresión en el individuo y que bajo la influencia de ellas comete lesiones en la persona del provocador. Leve: cuando se comete voluntariamente contra las personas, consideradas poco graves para que se las asimile a las lesiones. La violencia: es la compulsión ejercida sobre una persona para determinarla a celebrar un acto, y que vicia su consentimiento. Constituye un vicio del consentimiento cuando es injusta y de naturaleza tal que pueda impresionar a una persona razonable.

El Art. 1112 del Código Civil nos dice sobre esto que:

Hay violencia, cuando esta es de tal naturaleza, que haga impresión en sujeto de sano juicio, y que pueda inspirarle el temor de exponer su persona o su fortuna, a un mal considerable y presente. En esta materia hay que tener en cuenta la edad, el sexo y la condición de las personas.

El hecho de actuar sin el consentimiento de la persona interesada. Ej. atentado al pudor con violencia (Código Civil, Art.332).

La lesión

Es el perjuicio que un acto jurídico causa a una de las partes contratantes, como consecuencia de las cláusulas que contiene, de las condiciones en que se pacta. La lesión no vicia las convenciones, sino en ciertos contratos y respecto de determinadas personas, según el Art.1118 del Código Civil.

El artículo 1674 establece que, si el vendedor ha sido lesionado en más de las siete duodécimas partes en el precio de un inmueble, tiene derecho a pedir la rescisión de la venta, aunque haya renunciado a ello.

La Lesión: viene del latín lesio que significa herir, dañar, etc. La lesión es el perjuicio que se experimenta por la celebración de un contrato conmutativo, cuando por causa de un error de apreciación o bajo la presión de las circunstancias, se acepta cumplir una prestación de valor superior al de la que se recibe. La lesión solo vicia de nulidad ciertos contratos (venta de un inmueble, Código Civil, Art.1674). Este artículo 1674 dice "Si el vendedor ha sido lesionado en más de las 7/12 partes en el precio de un inmueble, tiene derecho a pedir la rescisión de la venta, aunque haya renunciado expresamente a esa facultad en el contrato, o declarado que hacia donación de la diferencia de precio".

2.10 Las formas del contrato.

El contrato de compraventa según las normas del código civil puede realizarse de las siguientes formas:

La compraventa puede ser pura y simple, esta clase de compraventa no está sujeta a condición alguna.

Bajo condición suspensiva o resolutoria.

Se puede establecer plazo para la entrega de las cosas o del precio. En este caso las partes estipulan una fecha para que la cosa objeto del contrato de compraventa sea entregada y el precio sea pagado.

Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas.

La inscripción en el registro público y sus efectos.

Señala Código Civil, que los bienes inmuebles se transfieren sólo con la mera obligación de enajenar; es decir que basta que un propietario se comprometa a transferir su inmueble a determinado comprador, por un precio acordado, para que dicho predio sea considerado desde ya, bajo el dominio del comprador.

Sin embargo, la experiencia nos enseña que es muy importante que todo acuerdo conste en un documento escrito, y es que, si bien es cierto la palabra empeñada entre comprador y vendedor tiene total validez, siempre será importante contar con un documento que sustente dicho arreglo.

Por ello, es muy saludable que toda operación de compraventa, siempre se encuentre sustentada en un contrato, debidamente suscrito por las partes, el cual contemple el precio, plazo, forma y oportunidad de entrega del predio que se vende, y en general todas las condiciones y acuerdos referidos a la compraventa.

Conviene sin embargo tener en consideración, que el documento de compraventa así planteado se encuentra en la esfera de lo privado, no siendo éste un contrato erga omnes (frase latina que significa “oponible a terceros”). Para obtener esa cualidad, el contrato debe ser elevado a escritura pública ante Notario, y luego inscrito en los registros públicos. La inscripción registral no es obligatoria; el comprador será propietario del bien adquirido, desde la firma del contrato de compraventa (e incluso desde antes, a tenor del Artículo 949 del Código Civil); pero no tendrá las seguridades que le otorgan la publicidad registral hasta que acceda al registro mediante la inscripción.

El trámite de inscripción en el registro de propiedad inmueble es sencillo: el contrato de compraventa debe ser redactado por un abogado, en formato de minuta. Dicho documento, sumado al pago de alcabala, predial, e impuesto a la renta si corresponde, se presenta a notaría, a fin que sea elevado a escritura pública. Luego de ello, el notario procede a la inscripción en registros del dominio del nuevo propietario.

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).

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

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.

2.11 Modalidades de la compra-venta

El Código Civil enuncia las modalidades del contrato de compraventa de tal manera que estas 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 fijaran 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 onerosa 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.

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.

La entrega de la cosa da al comprador el carácter de arrendatario, 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 adquirente 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 adquirente 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 adquirente pretenda enajenar el objeto de la compraventa, deberá preferir en igualdad de circunstancias al enajenante.

La 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”.

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”. 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.

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.

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 haya 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 sobre todo en moneda nacional de curso legal.

UNIDAD III La Donación

3.1 El concepto de donación.

Es un negocio jurídico por el que una persona, llamada donante, proporciona, a costa de su patrimonio, una cosa o bien a otra persona, llamada donatario, que la acepta. Además de la intención de liberalidad del donante (*animus donandi*), es preciso que el donatario consienta, pues nadie puede influir en el patrimonio de otro si éste no lo permite. No son donación los actos que otorgan una ventaja sin compensación, pero que no ocasionan una pérdida patrimonial apreciable, como sucede en el préstamo sin interés o en el comodato.

3.2 Concepto y definición.

El contrato de donación es un contrato en el cual por un acto entre vivos se transfiere gratuitamente a otra persona la propiedad de un bien con *animus donandi*, que es la materialización de la causa motivo determinante del contrato y que debe ser aceptada por el donatario.

Partiendo del concepto anterior, la opinión doctrinal dominante señala tres características fundamentales de la donación:

Es un contrato traslativo de dominio.

Es un contrato gratuito.

Solo puede comprender bienes presentes del donante.

La donación es un contrato unilateral porque las obligaciones corren única y exclusivamente a cargo del donante: Una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada.

La donación presenta como característica inmediata la de ser un contrato unilateral, y como nota mediata, la de ser un acto jurídico bilateral dado que todo contrato es un acto de ese tipo y exige, por ende, de un concurso de dos o más voluntades.

Aclarando lo anterior conviene analizar si la donación es, más que un contrato, una liberalidad.

La liberalidad (en sentido amplio) es un acto por medio del cual una persona otorga a otra, una ventaja o un beneficio material o económico. De esta suerte, puede afirmarse que la donación es una especie de liberalidad, debido a que en ella si hay esa transmisión de la propiedad de la cosa donada, como requisito esencial.

La donación consiste en la transmisión de la propiedad de los bienes donados por el donante a favor del donatario, lo que a la vez genera un empobrecimiento de aquél y un enriquecimiento de éste, efectos motivados el primero por el segundo. Es decir, habrá donación cuando se transmita gratuitamente la propiedad de un bien del donante al

donatario, de tal forma que este se enriquezca en la medida en que aquel se empobrezca; cualquier otro acto o contrato en que no se opere este fenómeno de traslación de dominio de bienes, aunque los mismos sean gratuitos, no será donación.

El contrato gratuito es aquel en que los gravámenes corren a cargo de una de las partes, mientras que los provechos son únicamente para la otra, entonces concluimos que la donación es un contrato esencialmente gratuito. Esta idea de gratuidad no impide distinguir que entre las diversas especies que pueden darse de este contrato, puede haber donaciones puras y simples, por un lado, y donaciones onerosas por el otro. Una donación simple es aquella en la que el donatario adquiere la propiedad de la cosa donada sin que se exijan de él mayores requisitos que los de la aceptación; en cambio, la donación onerosa es aquella que se hace imponiéndose al donatario algunos gravámenes (artículo 2336).

3.3 Nacimiento de la Donación.

Históricamente la donación tuvo que nacer bajo el régimen de la propiedad individual, porque como afirma José Kholer (Filosofía del Derecho p. 121), respecto a la transmisión hereditaria: durante el régimen de propiedad colectiva, no se reconoce en el individuo propiedad especial sobre el conjunto de bienes que constituyen el patrimonio de la familia o el patrimonio del grupo... Se necesita una evolución en la individualización de la propiedad para que llegue a existir la posibilidad jurídica de la transmisión hereditaria". Este interés colectivo, ha venido a ser el que tiene la sociedad, actualmente reunido con el interés familiar y del mismo donante, (Baudry Lacantinerie et Colin, Traité de Droit civil), por lo que la ley ha establecido diversas prohibiciones para protegerlos.

3.4 La Donación en el Derecho Romano.

En el Derecho Romano, Papiniano definía la donación, de la siguiente manera "donari vidatur quod nullo jure cogente conced", (hay donación cuando se da lo que no puede uno ser forzado a conceder). Esta definición nos muestra nítidamente el espíritu de liberalidad, que más tarde se fijó con gran precisión al decir que: "la donación es el acto por el cual una persona, el donante, se empobrece con un fin de liberalidad, de una fracción de su patrimonio, en provecho de otra persona, el donatario, que se enriquece". (Foignet, Droit Romain Obligations). Para J. Bonnecase (Precis S. M. Pág. 425), los elementos de la noción de liberalidad son dos: 1) el económico, que consiste en el enriquecimiento del donatario y 2) el psicológico, formado por la intención dadivosa del que dispone. En la evolución del Derecho Romano, pueden considerarse principalmente dos aspectos de la donación: 1) Primitivamente, consistía en una transmisión de propiedad gratuitamente, (dono datio); y 2) En el derecho clásico se amplió y modificó el concepto al definirla como "una liberalidad irrevocable por la cual una persona, el donante se despoja voluntariamente del una cosa o de una ventaja apreciable en dinero, en provecho de otra persona, el donatario". (E. Petit T. I. p. 422). Al encontrarse la donación en términos dentro de los pactos legítimos, fue sancionada por Antonino el Piadoso, mediante las Constituciones Imperiales, con una *condictio ex-lege*, generalizándolo en 530, Justiniano.

3.5 La Donación dentro del Derecho Español.

Dentro del Derecho Español antiguo la donación "es el traspaso gracioso que uno hace a otro del dominio que tiene en alguna cosa", (Ley I Tit. 7, Lib. 10, Novísimo Recopilación), definición clara pero incompleta puesto que no afirma el carácter contractual de la donación; ya en el Código Civil Español vigente (Art. 618), se da a la donación este carácter aunque sólo tácitamente al decir: "es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa, en favor de otra que la acepta". En la doctrina, el jurista hispano Julián Pastor, nos dice que la donación es un acto por el que se transfiere o se conviene en transferir, espontánea, gratuita y definitivamente, cosas o derechos a otra persona, que acepta por su parte", definición, que, al igual de la del Código Hispano, se equivoca al hablar de un acto, puesto que la donación es un contrato, aunque en el fondo se esté afirmando este concepto, al hablar de la aceptación por parte del donatario. Por otra parte es

criticable, esta última definición porque al hablar de la transferencia espontánea, es posible que en las donaciones mutuas no tenga este carácter, y al afirmar que la transferencia es definitiva, puede afirmarse que si lo fuera, no existirían las causas de revocación. El error de llamar a la donación acto y no contrato proviene del derecho francés, así lo explica Planiol. (Traité de Droit Civil, T. III, p. 573 n. 2501) "el proyecto sometido al Consejo de Estado, decía un contrato. Pero fue el Primer Cónsul. (Napoleón Bonaparte), quien demandó el cambio, bajo el pretexto de que un contrato impone obligaciones mutuas a los contratantes". Es fácil notar que confundió el acto jurídico unilateral con el contrato unilateral, el primero se forma con una sola voluntad, vgr, la remisión de deuda, (Código Civil Art. 2209) y el segundo mediante un acuerdo de dos o más voluntades, pero creando obligaciones sólo respecto a una de las partes. Con esta confusión quedó en vigor el Artículo 894, del Código de Napoleón: "La donación es el acto por el cual, el donante se desprende actual e irrevocablemente de la cosa donada, en favor del donatario, que la acepta". En la interpretación del precepto, es fácil comprender que intervienen dos voluntades y que se requiere la aceptación del donatario para no quebrantar el principio de que: "sólo el que quiere es acreedor". Para M. Planiol la donación es más un fenómeno económico que jurídico, (Traité de Droit Civil T. II P. 513 N. 2501), y se encuentra siempre que haya: "un enriquecimiento gratuito procurado intencionalmente por una persona a otra", definición que concuerda con la de Colín et Capitant, (Curso Elemental de Derecho Civil T. p. 388): "la donación entre vivos es un contrato por el cual una de las partes, el donante, se desprende gratuitamente en vida, en provecho de la otra, el donatario". En el Derecho Francés es tratada la donación inter vivos dentro del derecho hereditario y se considera a los legatarios como donatarios "mortis causa", método que no ha sido transplantado a nuestro Código Civil, según se desprende del artículo 2339 y del hecho de que hay el libro III especial para las Sucesiones y por separado otros preceptos para las donaciones inter vivos. Por tanto, como dice Ruggiero, (Instituciones de Derecho Civil p. 572), "cuando se hable de donaciones hay que sobreentender la donación inter vivos, pues una donación mortis causa, no cumpliría con el doble requisito de privación del donante de la cosa donada y de la irrevocabilidad...".

3.6 La Donación dentro del Derecho Italiano.

En el Derecho Italiano ha habido una corriente, que se remonta a Puchta y a Savigny, de considerar a la donación como una causa de adquisición y por lo tanto se la clasifica en la parte general de la teoría de las obligaciones. Esta doctrina ha sido objeto de críticas, puesto que no es posible desnaturalizar al contrato de donación, quitándole lo que le es esencial o sea el consentimiento, definido por Planiol (Traité de Droit Civil T. I p. 103 n. 267-269), como "la voluntad de cada parte, estando conforme a la de las otras".

3.7 Normatividad Federal Mexicana.

Código Civil Federal

Artículo 2332.- Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

3.8 Excepciones.

Artículo 2333.- La donación no puede comprender los bienes futuros.

3.9 Clases.

Artículo 2334.- La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria.

3.10 Elementos reales, formales y personales.

Elementos de existencia

El consentimiento. Los contratos se perfeccionan si son celebrados entre personas presentes, desde el instante mismo de la aceptación y, si se celebran entre ausentes, desde el momento en que el oferente reciba la aceptación de aquel a quien propuso dicho contrato.

El objeto de la obligación del donante u objeto indirecto del contrato, consiste en una prestación positiva: la dación de una cosa.

El objeto material del contrato son los bienes que comprende la donación.

En algunas legislaciones civiles, se encuentran una serie de reglas relativas a la calidad y cantidad de bienes que pueden ser materia u objeto de donación:

Solo pueden donarse los bienes presentes del donante, entendiéndose por tales los que existen en la naturaleza al momento de la donación.

El donante no puede hacer donación universal de sus bienes presentes, puesto que debe conservar los suficientes para vivir.

Los bienes o cosas donadas deben ser determinadas o determinables en cuanto a su especie.

Los bienes deberán estar dentro del comercio.

La donación puede comprender tanto bienes muebles como inmuebles.

Elementos de validez

La capacidad. La regla general en materia para contratar, es que "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

La forma. El contrato de donación "puede hacerse verbalmente o por escrito" según que los bienes que comprenda sean muebles o inmuebles, y según también el valor que tengan los primeros; esto es el contrato puede ser consensual o formal.

Tratándose de bienes muebles, las reglas son las siguientes:

Si su valor es a una cuantía menor, la donación será verbal, y por tanto consensual.

Si el valor excede de una cuantía menor pero no asciende a una cantidad mayor, la donación debe hacerse por escrito.

Si excede del valor medio, la donación se reducirá a escritura pública.

Si lo que se dona es un bien inmueble; En algunas leyes civiles, se establece que la donación se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.

3.11 La causa.

Para que haya donación es necesario que haya disminución del patrimonio del donante y aumento en el patrimonio del donatario; si este requisito no se presenta estaríamos posiblemente ante una posible simulación de contrato. Cuando se trate de la donación de un bien inmueble es necesaria que sea otorgada por escritura pública y registrada en el registro de instrumentos públicos.

A través de la donación se transfiere el dominio, no puede recaer sobre la totalidad de los bienes del donante como lo expresa el artículo 1443 del código civil, sino sobre una parte. La donación debe ser aceptada por el donatario, pero también podrá ser aceptada por cualquier ascendiente y descendiente del donatario siempre y cuando se capaz de contratar y obligarse.

Por último, debemos tener claro que la donación es revocable mientras no ha sido aceptada y notificada dicha aceptación al donante.

3.12 Capacidad del donante y del donatario.

Pueden donar todos los que tienen capacidad de disponer de sus bienes.

El que tiene facultad para donar, también la tiene para vender y conceder.

Por la regla del Art., pueden donar todos los que tengan capacidad para enajenar. Es una proposición jurídica que se aclara para comprenderla, por la proporción contraria, determinando quienes no pueden disponer de sus bienes

Son incapaces de donar, en consecuencia: Los menores de edad, esto es inclusive los emancipados.

Los interdictos declarados. Si ocurriera el caso de un interdicto declarado que haga una donación, inclusive con documento notariado, cosa probable porque nadie está obligado a conocer la situación exacta de las personas con que trata ni existe ni puede existir un registro de interdictos, los tutores, acreedores, causahabientes, etc., pueden obtener la anulación de la donación, con solo demostrar que le donante era interdicto declarado a tiempo de hacer la donación.

Ha de incluirse entre los interdictos otros tipos de incapacidad examinados en la anotación del art. 5 como los sordos mudos o mudos que no saben escribir prohibidos también de testar. Igualmente, los afectados por incapacidad especial o incompatibilidad, en razón de las funciones que ejercen o de la naturaleza de los bienes respecto a los cuales tiene algún tipo de intervención no pudiendo hacer donación, los incapaces que han alcanzado a recuperarse a quienes ejercieron su tutela, antes de cumplidas las condiciones señaladas por el art. 665. Ni los cónyuges entre sí art. 666, aunque sin incluir en la regla los regalos acostumbrados generalmente en ocasiones de regocijo familiar.

Donación hecha por persona incapaz de querer y entender. La donación hecha por persona mayor de quien, no esté sujeta a interdicción, se pruebe que al hacerla era incapaz de querer o entender, puede ser anulada a demanda del donante, sus herederos o causahabientes.

La acción prescribe a los tres años computables desde el día de la donación.

Prohibición de donar y limitaciones de aceptar donaciones por personas incapaces. Los padres y el tutor, por la persona incapaz que representan, no pueden:

Hacer donaciones.

Aceptarlas si están sujetas a cargas y condiciones, excepto cuando ello convenga al interés del incapaz y el juez conceda autorización.

Examinada la capacidad jurídica para otorgar donaciones para otorgar donación, queda por ver lo relativo a la capacidad para recibir donaciones.

Los padres y los tutores no pueden aceptarla para sus tutelados cuando conlleva cargas y condiciones contrarias al interés de éstos, a menos que se declare su conveniencia por el juez en autorización expresa especial.

3.13 Tipos de donación.

Según el tipo de donación se procederá de un modo u otro. Las donaciones disponibles son:

Donación pura: es la típica donación, sobre la que hemos hablado hasta ahora. Libre, gratuita, y traslativa de dominio (transfiere la propiedad de lo donado).

Donación condicionada: en este caso, el donante entrega la cosa solo si se dan ciertas circunstancias futuras. Puede someterse a un acontecimiento incierto o un acto concreto por parte del que va a recibir la donación. Lo entenderemos mejor con un ejemplo: Una abuela le dice a su nieto que si este año se gradúa de la universidad le regalará un coche. De este modo, la donación del coche está sujeta a que su nieto se gradúe dicho año. Para que esta donación sea válida se necesita que el donatario sea capaz de ejecutar la condición o que sea un acontecimiento con alta probabilidad de producirse.

Donación remuneratoria: Esta donación es la que hace el donante en recompensa de algún servicio prestado por el donatario. Por ejemplo, por atender al donante que está enfermo o impedido, por ayudarlo en sus labores, etc. Para que sea legal, la donación siempre debe superar el valor del servicio prestado.

Donaciones prenupciales, antenuptiales, por causa de matrimonio o propter nuptias: son aquellas hechas entre los futuros cónyuges o por algún tercero en consideración al matrimonio previsto. Un ejemplo sería cuando dos personas van a casarse y la familia les regala un coche, muebles o la vivienda.

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.

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 de la Ciudad de México.

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.

Los objetos 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.

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 propiedad de aquellas, 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.

Características principales del contrato de mutuo:

Traslativo de dominio: En cuanto transfiere la propiedad de las cosas al mutuatario, 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 mutuatario.

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

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

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.

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.

Tipos de mutuo

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.

Clases. 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 registrará 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”.

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:

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

El desistimiento unilateral del contrato, cuando se pacta un interés más alto del tipo legal, en cuyo supuesto puede el mutuario después de pasados seis meses de celebrado el contrato, devolver el capital, dando un aviso con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.

3.15 El comodato.

El comodato es un préstamo de uso, en el que una de las partes entrega a otra gratuitamente algún bien no fungible, mueble o inmueble para que se sirva de ella y restituya la misma cosa recibida.

El comodato (latín *commodatum*) es el contrato por el cual una de las partes (comodante) entrega gratuitamente a la otra (comodatario) una cosa para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva a su término.

El comodante conserva la propiedad de la cosa, por lo que no es traslativo del dominio. Sólo se entrega la tenencia de la cosa, la posesión. Es concebible un comodato incluso sobre el bien fungible por excelencia, el dinero. Por ejemplo, pueden entregarse a un banquero o a un numismático unas monedas determinadas para su exhibición durante un tiempo determinado.

Características

Es un contrato típico o nominado, puesto que se halla regulado por la ley.

Es un contrato unilateral, si bien puede llegar a convertirse en un contrato sinalagmático imperfecto cuando el comodante se ve obligado a indemnizar al comodatario por algunos gastos especiales realizados por este para la conservación de la cosa.

Es un contrato esencialmente gratuito.

Es un contrato real, ya que para su perfeccionamiento se requiere la entrega de la cosa.

Es de ejecución diferida.

Elementos

Los elementos personales (comodante y comodatario) y los aspectos relativos a su capacidad, naturaleza del objeto y forma del contrato se explican más abajo. En cuanto a su perfeccionamiento:

El contrato nace con la entrega de la cosa. En el derecho argentino, con la firma del contrato (si es que se efectúa por escrito).

En cuanto a su contenido:

Es generalmente gratuito y con facultad de usarla en favor del comodatario.

El comodatario debe devolver la misma cosa en el mismo estado en que fue recibida.

Capacidad

No se requiere capacidad especial para celebrar este contrato, basta la capacidad general para contratar. No transmitiéndose por el comodato la propiedad, sino el uso de la cosa, toda persona que tenga un mínimo de derechos sobre ella pueda cederla en comodato, siempre que esos derechos no sean personalísimos, como los de un usuario o habitacionista.

Objeto

El objeto del comodato ha de ser una cosa no fungible; pero las cosas consumibles serán materia apta para este contrato, siempre que se presten para un uso tal que no implique consumo de las mismas ad pompam vel ostentationem. La llamada "fabricación en serie" ha generado un nuevo tipo de fungibilidad. Así, si el objeto es una cosa fabricada en serie, es posible la devolución de "otra cosa idéntica", y podría existir una nueva forma de comodato. Aunque el concepto de comodato deja bien claro que es el préstamo de una cosa, se cuestiona si es posible prestar los derechos. Hay autores que lo afirman. En algunos casos es posible, como por ejemplo la entrada a un teatro, el billete de un viaje, etc.

Forma y prueba

En cuanto a la forma de celebración, la única exigencia que se impone, por su carácter real, es la de la entrega de la cosa al comodatario.

Tratándose de inmuebles, para la prueba de si la entrega de la posesión fue gratuita (precario) u onerosa (arrendamiento) se estará a las reglas generales de los contratos, teniendo en cuenta que la jurisprudencia presume el carácter oneroso de la entrega de un inmueble por su larga duración y falta de justificación cuando no se trata de personas con relaciones familiares o íntimas.

UNIDAD IV EL ARRENDAMIENTO

4.1 Definición y clasificación.

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: TraslATIVO 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 imputara 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, 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 propósito 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.

4.2 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 CCCM).

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 traslativas de dominio, por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es traslativo 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.

Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó apagarlas.

Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

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 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.

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;

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;

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;

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

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.

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.

4.3 Rescisión del contrato de arrendamiento.

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 CCCM (fracción I del artículo 2489 del CCCM).

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 CCCM).

Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (fracción III del artículo 2489, en relación con el artículo 2480 del CCCM).

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 CCCM).

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 CCCM.

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 CCCM 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.

4.4 Derechos y 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 CCCM).

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 CCCM).

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 CCCM. 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.

4.5 Derechos y 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 CCCM).

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 CCCM).

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 CCCM).

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 CCCM). 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 CCCM).

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 CCCM). 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 CCCM).

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 CCCM). 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.

4.6 Responsabilidad por incendio.

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.

4.7 Reformas recientes.

Proyecto de reforma pendiente para 2020 y 2021 al código civil de la Ciudad de México.

A petición de asociaciones y activistas en derecho a la vivienda, con fecha 8 de julio de 2020, dos diputadas del Grupo Parlamentario de MORENA presentaron al Congreso de la Ciudad de México, la “Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se Reforman y Adicionan diversas Disposiciones del Código Civil para el Ciudad de México, en Materia de Arrendamiento para Garantizar el Derecho a la Vivienda frente a la Pandemia” (la “Iniciativa”).

La Iniciativa, de acuerdo con su Exposición de Motivos, se sustenta en lo siguiente:

La crisis sanitaria derivada del virus COVID-19 ha ocasionado que los arrendatarios de vivienda incumplan con la obligación de pago de rentas, al presentarse dificultades económicas y sociales tales como pérdida de empleo, reducción de salarios e inactividad comercial.

El incumplimiento al pago de rentas puede ocasionar desplazamiento de familias con arraigo en barrios, pueblos y colonias, desalojos y dejar a diversas personas en situación de calle.

La legislación civil en materia de arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México no otorga a los arrendatarios de vivienda, las garantías judiciales debidas, pues contraviene los principios de asequibilidad, gastos soportables y seguridad jurídica de la tenencia, todos componentes del derecho humano a la vivienda.

Resulta necesario equilibrar la relación entre las partes de un arrendamiento para garantizar el derecho a la vivienda adecuada, el cual está reconocido en los artículos 4° de la Constitución Federal y 9 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

Se destaca que en la Exposición de Motivos de la Iniciativa se citan los lineamientos emitidos durante el mes de abril de 2020 por la entonces Relatora Especial sobre una vivienda adecuada de la Organización de las Naciones Unidas, en los que se menciona la necesidad de tomar medidas para garantizar el derecho a la vivienda de las personas, tales como: (i) la condonación, reducción y/o aplazamiento de pagos, y (ii) la implementación de apoyos y créditos blandos para los propietarios de la vivienda.

Por otra parte, la Iniciativa destaca la figura de la mediación prevista en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Ciudad de México, como un recurso efectivo para resolver conflictos derivados de arrendamiento de vivienda.

En específico, la Iniciativa propone modificar el Código Civil para la Ciudad de México, de conformidad con lo siguiente:

Reforma al artículo 2398.

Se define al contrato de arrendamiento de vivienda como “aquel que coadyuva al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de la parte arrendataria a cambio de un precio cierto a favor de la parte arrendadora”.

Dicho contrato deberá sujetarse a un plazo forzoso de tres años, salvo lo que disponga el arrendatario.

Adición de dos párrafos al artículo 2406.

El juicio de desocupación resultará improcedente en caso de que el arrendador no presente un contrato de arrendamiento de vivienda por escrito, aún y cuando dicho juicio se sustente en el incumplimiento en el pago de rentas.

El arrendador perderá el derecho a conservar el depósito en caso de rescisión del contrato de arrendamiento de vivienda, o de una cantidad equivalente en el supuesto de “término temporal” de dicho acuerdo de voluntades.

Adición de los artículos 2406 BIS, 2425 BIS y 2431 BIS.

A falta de un contrato por escrito, se presumirá que existe arrendamiento de vivienda en caso de probarse la ocupación consentida de un inmueble propio por parte de un tercero, a cambio del pago de un precio cierto.

Para ejercitar alguna acción derivada del incumplimiento a las cláusulas esenciales del acuerdo de voluntades, bastará una manifestación bajo protesta de decir verdad en el sentido de que existe una relación de arrendamiento, debiendo las partes demostrar sus afirmaciones en juicio.

Se establecen como derechos del arrendatario de vivienda: a) no solicitar más de un mes de anticipo, (b) no exigir fianza o alguna garantía inmobiliaria, (c) no ser sujetos de “desocupaciones arbitrarias, ilegales y/o forzosas”, (d) notificar la orden judicial de desocupación con una anticipación de dos meses a la fecha de la diligencia, (e) presencia en la diligencia de desocupación de personal de instituciones especializadas con la finalidad de que brinden asistencia a personas vulnerables tales como niños, mujeres víctimas de violencia, indígenas, inmigrantes, etc., (f) acceder a las medidas disponibles para evitar dejar a las personas en situación de calle, tales como refugios temporales e incorporación a programas de vivienda, y (g) de presentarse casos fortuitos, recurrir a los medios alternativos de solución de controversias para modificar las condiciones del contrato.

En casos de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental, natural o sanitaria, o cualquier otras situaciones de fuerza mayor que paralicen las actividades económicas e impidan al arrendatario cumplir con el contrato, el arrendatario podrá solicitar la renegociación transitoria o definitiva del contrato de arrendamiento, en términos de lo establecido en el artículo 1796 del Código Civil.

La Iniciativa ha recibido fuertes críticas por considerar que, de aprobarse en sus términos, se atentaría contra la libertad contractual, se permitiría a los arrendatarios de vivienda dejar de pagar rentas, y se vulnerarían los derechos de los arrendadores, como el derecho a la propiedad, desalentando de esa manera la inversión en el sector inmobiliario. Por su parte, los activistas que participaron en la redacción de la Iniciativa, destacaron la necesidad de incentivar que los contratos de arrendamiento se hagan constar por escrito para así dotar de certeza jurídica a los inquilinos.

Esperamos que la discusión de la Iniciativa en el Congreso de la Ciudad de México, se lleve a cabo a través de un debate profundo y mesurado, y sin sesgos. Además, que contemple la participación de litigantes e impartidores de justicia y de otros sectores, a fin de evitar deficiencias que pudieran repercutir negativamente en el ámbito práctico. Asimismo, proponemos se incorpore a la discusión la viabilidad de implementar apoyos como los referidos por la Relatora Especial de la Organización de las Naciones Unidas, tanto a los propietarios de vivienda como a los inquilinos.

Artículo 4°. (...)

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Artículo 9. (...) Derecho a la vivienda

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

4.8 Arrendamiento de bienes muebles.

El contrato de arrendamiento de bienes muebles es el documento mediante el cual una persona (llamada arrendadora) cede a otra persona (llamada arrendatario) el goce o uso de un bien mueble (vehículo, maquinaria u otro) por un tiempo determinado y a cambio del pago de una renta.

En este documento, se fijará el importe y la forma de pago de la renta, cuota o alquiler que deberá pagar el arrendatario, y la duración del arrendamiento. Asimismo, se regularán los derechos, obligaciones y responsabilidades que emanarán del contrato para cada una de las partes; por ejemplo, la utilización del bien conforme a su destino, su devolución en un estado de conservación y uso igual a aquel en que fue recibido.

En caso de que se impongan garantías para el cumplimiento de sus obligaciones por el arrendatario (fianza, aval o fiador solidario), estas también serán reguladas en el contrato de arrendamiento.

El arrendador puede exigir que el arrendatario constituya algún tipo de garantía para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales (particularmente, el pago de la renta y el deber de conservación del bien). Algunas de las garantías de cumplimiento o pago son la fianza y el aval o fiador solidario.

En el caso de la fianza o depósito de garantía, el arrendatario entrega una cantidad de dinero al arrendador para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. Al finalizar el contrato, si ha cumplido con todas sus obligaciones (especialmente, si entrega el bien en las condiciones pactadas), esta cantidad le será devuelta; en cambio, si no ha cumplido con todas sus obligaciones, el arrendador la retendrá.

En el caso de constituirse un aval o fiador solidario, una o varias personas ajenas al contrato de arrendamiento (es decir, distintas del arrendador y del arrendatario) se comprometen a saldar, eventualmente, las deudas que el arrendatario haya contraído como consecuencia de la ejecución de este contrato (particularmente, pagar las rentas impagas). En el contrato de alquiler, será necesario identificar a esta(s) persona(s) e incluir su firma.

En los contratos de arrendamiento de bienes muebles, no es obligatorio que el arrendador exija al arrendatario la constitución de garantías.

4.9 Arrendamiento de inmuebles.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es el que viene referido específicamente a los bienes raíces, dentro del concepto general del arrendamiento de cosas a que hace referencia el artículo 1543 del Código Civil y por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, tratándose en este caso el objeto del contrato de un bien inmueble, con exclusión por tanto de los muebles y otros derechos susceptibles de arrendamiento, existiendo una amplísima gama

de bienes inmuebles que pueden ser objeto de arrendamiento y de los cuales se trata con mayor amplitud, tanto con carácter general en la voz correspondiente al arrendamiento, como en las voces correspondientes a arrendamientos rústicos y arrendamientos urbanos.

El arrendamiento de bienes inmuebles presenta determinadas particularidades en relación con la posibilidad de inscripción registral de los mismos y en tanto, como establece el artículo 1549 del Código Civil con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad". Los derechos derivados del contrato de arrendamiento son, en principio, de carácter personal, si bien y cuando se procede a la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad alcanzan un rango que la doctrina, e incluso la Jurisprudencia, aproximan, cuando no incluyen, entre los que ostentan carácter real. La razón de ello es que si los contratos de arrendamiento, que podríamos llamar normales, solamente surten efectos entre quienes los suscriben, pero no alcanzan a terceros que, por ser extraños al mismo, no están obligados a respetarlos, en cambio, cuando se procede a su inscripción extienden sus efectos a los terceros adquirentes, que se ven así obligados por los pactos contenidos en un contrato en el que no fueron parte.

Los efectos de la inscripción registral frente a terceros pueden ser distintos según los arrendamientos de inmuebles estén sometidos a la legislación común o especial y, por lo que se refiere a aquéllos, sostiene la doctrina que la inscripción hace oponible el arrendamiento a todo adquirente o propietario posterior, produciendo los efectos propios de la anotación preventiva, de manera que el adquirente se halla constreñido a tolerar o soportar el ejercicio o actuación de la relación arrendaticia, pudiendo reclamar el arrendatario al nuevo dueño el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales concertadas con el primitivo arrendador, al quedar subrogado el adquirente de la finca en todos los derechos y obligaciones del anterior propietario. Así se desprende del Contenido del artículo 1571 del Código Civil.

4.10 La renta.

Existen innumerables definiciones de renta y de tan variada naturaleza, que su análisis aislado conduciría a un caos intelectual.

Sin embargo, tales definiciones tienen como elemento común la necesidad de un incremento patrimonial.

Por lo tanto, renta es una riqueza nueva, esto es, una riqueza que se agrega a aquella precedentemente poseída por el contribuyente.

El concepto de renta descansa sobre la distinción entre patrimonio y renta. Patrimonio (o capital) es la riqueza poseída por un individuo en un determinado momento. Renta es el crecimiento de ese patrimonio, verificado entre dos momentos: en la práctica, esos dos momentos son el inicio y el fin del ejercicio.

4.11 Formas de terminación.

Vencimiento del plazo. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, a pesar de ello existe la tácita reconducción que estipula que si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada la tácita reconducción supone un nuevo contrato con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo que se refiere a su duración y a las obligaciones contraídas por un tercero.

Resolución de un contrato. El incumplimiento de las obligaciones tanto del arrendador y el arrendatario, permite pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios.

Venta de la cosa arrendada. Se otorga al comprador la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta. El arrendatario podrá exigir que se le indemnice por los daños y perjuicios que se le ocasionen siempre y cuando se presente una extinción anticipada del contrato.

Perdida de la cosa arrendada. Se extingue el arrendamiento y el arrendatario no tiene responsabilidad si la destrucción de la cosa fue por caso fortuito se establece una presunción de culpa del deudor o arrendatario que este puede desvirtuar con prueba en contrario.

Muerte del arrendatario o del arrendador. La muerte del arrendatario no pone necesariamente final al arrendamiento. El acreedor o acreedores podrán sustituirse al arrendatario prestando fianza satisfacción del acreedor. No siendo así el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento.

Bibliografía

Bibliografía básica y complementaria:

De Pina Vara Rafael, Diccionario de derecho, Porrúa, México, 2006.

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.