



Mi Universidad

Súper Nota

Nombre del Alumno Xochilt Citlalli Mellanes Vargas

Nombre del tema La Donación y El Arrendamiento

Parcial III y IV Unidad

Nombre de la Materia Contratos Civiles

Nombre del profesor Mónica Elizabeth Culebro Gómez.

Nombre de la Licenciatura Derecho

Cuatrimestre Quinto

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas a 18 de Enero de 2022

DONACIÓN

La donación es aquel objeto, cosa que se da a una persona de manera voluntaria y sin esperar premio ni recompensa alguna, especialmente cuando se trata de algo de valor; ahora bien el contrato de donación; para que exista contrato de donación o la donación de una cosa o un inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.

Como características de este, aparte de ser unilateral y de liberalidad, debe contar con lo siguiente: que sea un contrato traslativo de dominio; que sea un contrato gratuito y solo puede comprender bienes presentes del donante; este contrato es gratuito.

Elementos reales, formales y personales.

Elementos de existencia: el consentimiento que es el acuerdo de dos o más voluntades para la celebración del contrato y el objeto son los bienes que comprende la donación.

Elementos de validez: Capacidad que son todas las personas no exceptuadas por la ley; la Forma que puede hacerse verbalmente o por escrito; Tratándose de bienes muebles, las reglas son las siguientes:

- Si el valor es menor, la donación será verbal, y consensual; si se 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.

La causa.

Es para el donante el aumento del patrimonio del donatario.

Capacidad del donante y del donatario.

Pueden donar todos los que tienen capacidad de disponer de sus bienes y son incapaces de donar, en consecuencia: Los menores de edad, esto es inclusive los emancipados; y la prohibición de donar y limitaciones de aceptar donaciones por personas incapaces.

Tipos de donación.

De acuerdo a la donación será la manera en que se procederá; en las que podemos encontrar las siguientes:

- Donación pura: es libre, gratuita, y traslativa de dominio (transfiere la propiedad de lo donado).
- Donación condicionada: es la que se plantea dependiendo de que ocurra un determinado suceso dudoso para que el donante haga entrega de la misma.
- Donación remuneratoria: es la que efectúa el donante cuando pretende recompensar al donatario unos servicios prestados.
- Donaciones prenupciales, son las que hacen al futuro matrimonio.
- Donación a favor de tutor: este no puede hacer donaciones a nombre del incapacitado.
- Donación entre cónyuges o convivientes: son aquellas que hace uno de ellos a favor del otro.

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; entre sus características encontramos:

Traslato de dominio: cuanto transfiere la propiedad al mutuuario, obligándolo a devolver el género; Principal: tiene fines y vida propia; Unilateral: produce obligaciones para una de las partes; Contrato real: a la entrega de la cosa surgen sus efectos; 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.

En las obligaciones de ambos encontramos que el mutuante: Transferir el dominio de la cosa. Entregar la cosa. Responder a los vicios o defectos ocultos. Responder de la evicción y las Obligaciones del mutuario: devolución de cosas iguales: Restituir las cosas prestadas. Pagar intereses pactados. Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa devuelta. Responder de la evicción.

Para su validez se deben priorizar la capacidad y la forma, requiere la capacidad especial para enajenar.

Existe el mutuo simple: cuando el mutuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por lo recibido y el mutuo con interés: el mutuario se obliga a pagar una retribución ya sea en una cantidad de dinero u otros bienes.

El contrato de mutuo se puede clasificar en civil por exclusión y mercantil, según el artículo 358 del Código de Comercio; también se reputa mercantil cuando se contrae entre comerciantes.

Modos de terminación: ya sea por el agotamiento natural del contrato, el vencimiento anticipado del plazo, el desistimiento unilateral del contrato.

El comodato

Es un contrato por el cual se entrega gratuitamente un bien no fungible para que sea utilizado por un periodo de tiempo y después devolverlo.

Sus características son: Es un contrato típico o nominado, es unilateral, es gratuito, es real, es de ejecución diferida; No se requiere capacidad especial para celebrar este contrato, basta la capacidad general para contratar, su objetivo ha de ser una cosa no fungible y 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.

EL ARRENDAMIENTO

Se le dice al contrato por el que una de las partes cede a la otra el uso temporal de una cosa, mueble o inmueble, por cierta cantidad de dinero.

Las Características son:

- Traslato de uso: transferir el uso o goce de una cosa, siendo temporal y no de manera permanente.

- Principal: es único.
- Bilateral: existen derechos y obligaciones recíprocos, para las partes contratantes.
- Consensual en oposición a real: consentimiento de las partes para el contrato, no se necesita la entrega de la cosa.
- Normal: debe otorgarse por escrito.
- Tracto Sucesivo: prolonga sus efectos a través del tiempo.
- Conmutativo: es aquel que genera obligaciones y cargas contractuales equivalentes y recíprocas entre las partes.

Clases de arrendamiento

Arrendamiento civil: cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil y de Arrendamiento Administrativo: establece, precisamente, un vínculo entre el arrendador y el arrendatario del inmueble o mueble, que debe ser necesariamente destinado al comercio.

Elementos esenciales.

Consentimiento: por el uso o goce de algo, se estipula un precio cierto y determinado, para efectos del arrendador, y el arrendatario acepta el precio cierto y determinado, y plazo.

Objeto. La Cosa: se puede arrendar todas las cosas, excepto las consumibles y las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales.

El Precio: La renta o precio del arrendamiento puede ser suma de dinero o cosa equivalente.

Para su validez se necesita que la capacidad general para celebrar este contrato, y todas aquellas personas que estén facultadas para hacerlo; es formal en razón se requiere que se otorgue por escrito; La falta de formalidad se le imputará al arrendador.

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición.

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, 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.

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

Según el artículo 2448 del Código Civil expresa en caso que el propietario del inmueble decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero.

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.

Obligaciones fiscales del arrendador:

Cuando el arrendador es una sociedad mercantil y tiene ingresos por conceptos de arrendamientos.

Existirá rescisión del contrato de arrendamiento, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes. El perjudicado puede decidir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, también, pedir la resolución.

El arrendador puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

- Por falta de pago de la renta, porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato, cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador, por daños graves a la cosa arrendada, cuando el arrendador no cumpliera con las reparaciones, si el arrendador fuere vencido en juicio, porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella, cuando se impide al arrendatario el uso de la cosa arrendada, el impedimento dura más de dos meses, cuando la privación del uso es por la evicción de la cosa arrendada, cuando el arrendador no cuida de la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento, por la pérdida 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, cuando el arrendador, se opone al subarriendo, otras causas de rescisión del contrato de arrendamiento

Derechos y obligaciones del arrendador.

El arrendador tiene la obligación de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato. La transmisión es temporal, así mismo entregar la cosa arrendada.

El Tiempo de entrega. En Tiempo convenido, el lugar de entrega, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, en cuanto a los gastos de entrega, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, conservar la cosa arrendada en el mismo estado.

Tampoco comprende los abusos de fuerza. el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos.

Garantizar una posesión útil, el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa.

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.

Derechos y obligaciones del arrendatario.

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

El arrendatario no está obligado a pagar sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, la renta deberá pagarse en el lugar, la renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, los bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición; existen 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.

Responsabilidad por incendio.

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a menos en caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción, tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, cuando existen varios arrendatarios si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen.

Reformas recientes.

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

La crisis sanitaria derivada del virus COVID-19 ha ocasionado que los arrendatarios de vivienda incumplan con la obligación de pago de rentas debido a la crisis económica.

La legislación civil en materia de arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México no otorga a los arrendatarios de vivienda, las garantías judiciales debidas.

En el mes de abril de 2020, se cita por la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada de la Organización de las Naciones Unidas, para garantizar el derecho a la vivienda, tales como: condonación, reducción y/o aplazamiento de pagos, y la implementación de apoyos y créditos blandos para los propietarios de la vivienda.

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.

Artículo 4º, 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 9º; Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

Arrendamiento de bienes muebles.

Es el documento mediante la arrendadora cede al arrendatario, el goce o uso de un bien mueble por un tiempo determinado y a cambio del pago de una renta, en este se fijará el importe y la forma de pago de la renta, cuota o alquiler y la duración del arrendamiento.

El arrendador puede alguna garantía para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, en cuanto a fianzas o depósito de garantía, entrega una cantidad de dinero, cuando constituirse un aval se compromete a saldar, las deudas que el arrendatario. En los contratos de arrendamiento de bienes muebles, no es obligatorio que el arrendador exija al arrendatario la constitución de garantías.

Arrendamiento de inmuebles.

Es el que refiere a los bienes raíces, dentro del concepto general del arrendamiento de cosas a que hace referencia el artículo 1543 del Código Civil.

Los derechos son personales, y cuando se inscriben en el Registro de la Propiedad alcanzan un rango que la doctrina, e incluso la Jurisprudencia.

La renta.

Son los ingresos que proporciona algún beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciben o devenguen, cualquiera sea su origen, naturaleza o denominación.

Formas de terminación.

Vencimiento del plazo. concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, su resolución en el incumplimiento de las obligaciones, permite pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios; para su venta, se otorga al comprador la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta; en la pérdida de esta, se extingue el arrendamiento; en la muerte de alguno de los dos La muerte del arrendatario no pone necesariamente final al arrendamiento.

Subarrendamiento y cesión de derechos.

Contrato en el cual el arrendatario cede el uso como arrendatario de toda o parte de la vivienda que tiene arrendada; El subarriendo implica el nacimiento de una nueva relación contractual entre el arrendatario y el subarrendatario; para su validez jurídica necesita el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

La renta que pague el subarrendatario no podrá ser superior a la renta que pague el inquilino o arrendatario al arrendador, el inquilino puede alquilar a un tercero.

Reglas del subarrendamiento:

Puede ser total o parcial: El arrendatario que subarrienda, debe permanecer en la vivienda.

Para que sea perfectamente válido, deberá realizarse con consentimiento previo, expreso y por escrito del propietario o arrendador, si no lo autoriza, tendrá automáticamente la facultad de finalizar el contrato, el uso de una vivienda es temporal no se considera subarriendo.

- El contrato de la vivienda se registrará por las mismas normas que el arrendamiento original, la renta que pague no podrá ser superior a la renta que pague el inquilino al propietario, cuando sea para una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca sin necesidad de contar con el consentimiento previo del arrendador

Reglas de la cesión de contrato:

El arrendatario necesita el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

Cuando la finca arrendada se destine a un negocio, el arrendatario podrá ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador

El depósito.

Es un contrato donde el depositario, se obliga a custodiar una cosa mueble del depositante y a restituirla cuando éste se la pida.

Clases. Puede ser civil o mercantil, si es entre contratantes, o si recae sobre cosas mercantiles administrativo y bancario. Este último puede ser regular o irregular, según conserve la propiedad de la cosa el depositante o la transmita al depositario.

Depósito miserable o depósito necesario en casos de necesidad o de infortunios,

Elementos reales. los bienes muebles o inmuebles, los créditos.

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

Obligaciones del depositante: Pagar la retribución, salvo pacto en contrario,

Terminación del contrato de depósito:

Vencimiento del término, cumplimiento de la condición resolutoria, pérdida de la cosa depositada, por confusión, por denuncia unilateral.

BIBLIOGRAFIA

Código Civil Federal

Código Civil de la Ciudad de México

Antología Contratos Civiles