



PASIÓN POR EDUCAR

**Nombre del alumno:** Víctor Delmar Abarca Santis

**Licenciatura:** Derecho

**Cuatrimestre:** 5to

**Tema:** Ensayo Unidad I y II

**Materia:** Contratos civiles

**Nombre del docente:** Mónica Elizabeth Culebro Gómez

PASIÓN POR EDUCAR

Comitán de Domínguez Chiapas, a 9 de abril del 2024

## **Introducción**

En este presente ensayo relativo al tema de Contratos Civiles, abordaré los aspectos más relevantes y esenciales de tales contratos a fin de entender qué son, para qué sirven, y cómo funcionan, con la finalidad de comprender qué tipo de contrato debemos suscribir, o a cual nos debemos adecuar para cada caso en específico, esto con la finalidad de optar por la mejor y más adecuada forma de proteger y asegurar nuestros bienes. En este escrito analizaremos los contratos de donación, permuta, mutuo, comodato y arrendamiento.

### **Contrato de donación.**

Primeramente iniciaremos con el contrato de donación; ahora bien, ¿qué es el contrato de donación?, pues bien, lo definimos como el acuerdo de voluntades por el cual una persona llamada donante, trasfiere en vida, de manera gratuita y voluntaria a otra persona llamada donatario la posesión y la propiedad legítima de un bien ya sea mueble o inmueble. Partiendo de lo anterior, el contrato de donación es unilateral porque las obligaciones corren única y exclusivamente a cargo del donante, salvo que sea una donación condicional u onerosa, que son una modalidad que analizaremos más adelante; por otra parte es un acto jurídico bilateral dado que todo contrato es un acto de ese tipo, y que por ende exige el concurso o la intervención de dos o más voluntades para su validez.

En la historia el Derecho Romano, Papiniano afirmaba que, hay donación cuando se da lo que no te fuerzan u obligan a conceder, de esto nace el pensamiento de que hay cierta libertad en tal acto por parte de quien concede dicho bien, y por consiguiente surge una definición más precisa de la donación, el cual establece “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). De esta forma, entendemos que el donante debe conceder el bien de manera voluntaria, sin presión alguna, libre de constreñimiento; es importante mencionar también, que para que la donación sea válida, el donatario, es decir quien recibe el bien, debe aceptarlo de manera expresa, de tal manera que si rechaza el bien que se le está donando, este contrato no tendrá valor. Se preguntarán ¿Por qué razón rechazarías algo que te están regalando?, y la respuesta es que no quieres aceptar algo que pudiera comprometerte, porque dicho bien puede contener un gravamen, del cual te obligaras a responder en un futuro, o simplemente porque trae aparejada una condición.

Continuando con la definición, el Código Civil del Estado de Chipas en su artículo 2306 define a la donación como un “contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes”. Considero importante recalcar que en este capítulo del Código Civil hay algunas contradicciones, tal es el caso de este artículo con el artículo 2321 del mismo ordenamiento, el cual establece que “es nula la donación que comprenda la totalidad de

los bienes del donante, si no éste no reserva en propiedad o usufructo, lo necesario para vivir, según sus circunstancias”, en este sentido, la contradicción es muy notoria al estipular que no puede comprender la totalidad de los bienes de una persona.

La donación no puede comprender los bienes futuros, y es nula también, si perjudica la obligación que tiene el donante de suministrar alimentos a aquellas personas a las que se lo debe.

Los elementos de existencia del contrato de donación son el consentimiento, que es fundamental para que el contrato sea efectivo; otro elemento de es el objeto, que consiste en la cosa u objeto que se da (objeto indirecto), o la prestación o conducta de dar, hacer o no hacer (objeto directo). Se estable tres requisitos para que dicho objeto pueda ser materia del contrato, de las cuales tenemos que, debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y debe estar en el comercio.

Continuando con sus elementos, pero ahora de validez, tenemos primeramente la capacidad de las partes, consistente en que ambos contratantes tengan goce y ejercicio pleno de sus derechos y obligaciones, y por ende se comprende que pueden donar todos aquellos que tienen la capacidad de disponer de sus bienes y la capacidad para enajenar; en consecuencia, no pueden donar los menores de edad, inclusive los emancipados, así como también los declarados interdictos y los demás que el mismo Código Civil establece, como por ejemplo, las personas que no pueden gobernarse por sí misma, los mudos o sordomudos, los ebrios consuetudinarios y los que hacen uso constante de drogas o enervantes. Es nula la donación hecha por persona incapaz de querer y entender, esta anulación puede ser pedida por el mismo donante si comprueba que al momento de donar no era capaz, o lo pueden pedir también sus herederos o causahabientes.

El siguiente elemento es la usencia de vicios del consentimiento, como lo es el dolo, error, mala fe, lesión, violencia. Otro elemento es el de la forma o formalidad, que es la manera en que la ley exige que se debe manifestar la voluntad, ya sea por escrito o de manera informal (verbal); por último, el elemento de motivo o fin lícito consiste en que el propósito que se persigue con la realización del acto deben ser lícitos, y deben ser física y jurídicamente posibles.

Ahora que ya analizamos la definición de donación, hay que mencionar que el ordenamiento civil de nuestro Estado contempla la existencia de varios tipos de donación, empezando con la donación pura, que es la típica donación libre, gratuita, y traslativa de dominio, que en mi opinión la consideraría como la donación perfecta porque no impone condición alguna para el que la recibe, sino que solo debe aceptarla. Por otra parte, la donación condicionada, es aquella que, como su nombre lo indica, está sujeta a una condición o circunstancia futura para poder recibir lo que se dará en donación. La donación remuneratoria, por su parte, es la que hace el donante en recompensa de algún servicio prestado por el donatario, por ejemplo cuando cuida al donante por estar enfermo o impedido, pero para que esta donación sea legal siempre debe ser mayor el valor del servicio prestado que el de la cosa donada. Otro tipo, es el de las donaciones prenupciales o antenupciales, que como tal no se encuentra en el capítulo de las donaciones pero si en el capítulo del matrimonio, el cual consiste en las donaciones hechas entre los novios o futuros esposos o por algún tercero, en consideración al matrimonio previsto, como por ejemplo, una casa que les regala los papás ya sea del novio o la novia, para que estos vivan juntos cuando se casen formalmente. También existe la donación entre cónyuges o convivientes y la donación a favor de un tutor.

## **Contrato de mutuo.**

Lo definimos como un acuerdo mediante el cual una persona llamada mutuante trasfiere la propiedad de cierta cantidad de dinero u otros bienes fungibles a otra persona llamada mutuario, quien se compromete a devolver una cantidad equivalente de la misma especie y calidad al término de un plazo acordado, junto con el pago de intereses si así se establece. Es fundamental que las condiciones del mutuo, incluyendo el monto, plazo e intereses, queden claramente establecidas en el contrato para evitar malos entendidos o disputas en el futuro. En virtud de que la legislación reconoce el mutuo simple y el mutuo con interés, este contrato puede ser gratuito, es decir que el mutuario no está obligado a una contraprestación por el préstamo adquirido, y por ende, es oneroso cuando si se fija un interés por dicho préstamo. Las principales características de este contrato es que son traslativos de dominio; es un contrato principal; según la doctrina es unilateral en cuanto solo produce obligaciones para el mutuario, pero considero, muy en mi opinión, que de principio el mutuante también tiene una obligación importantísima, como lo mencionamos al inicio en la propia definición de este contrato, el cual dice que el mutuante tiene la obligación de transferir la propiedad de tales bienes, de esta forma se hace cuestionable a mi parecer, si realmente es un contrato de carácter unilateral o bilateral. También dice la doctrina, que es un contrato real debido a que solo surte sus efectos hasta que se realiza la entrega de la cosa, lo cual estoy totalmente de acuerdo con eso; también señala que es gratuito por naturaleza y oneroso por excepción, es decir, solo si nosotros queremos darle ese carácter.

Como lo mencione anteriormente, el mutuante tiene la obligación total del contrato, que consiste en la entrega de la cosa, así también, tiene la responsabilidad de responder por los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, por los defectos de la misma y por el saneamiento por evicción.

Por otra parte las obligaciones del mutuario consiste en la devolución de la cosa al mutuante, en el término que se convino, en la misma cantidad, especie y calidad; pero, ¿qué pasa si por alguna razón o circunstancia no es posible restituir la cosa por la misma especie y calidad?, la respuesta es muy sencilla, el mutuario deberá pagar el precio de la cosa o la cantidad recibida acorde al valor que tenía en la fecha de su entrega. Cabe destacar que, cuando no se haya fijado fecha o plazo para la restitución, este se comprende indeterminado, y por esta razón el mutuante puede demandar la restitución de la cosa dada en cualquier momento.

En nuestra vida cotidiana, casi siempre estamos celebrando este tipo de contrato de manera informal, y la manera más común en que la hacemos es el préstamo de dinero; por ejemplo, cuando le prestas 10 pesos a tu compañero de clases para pagar el transporte de regreso a casa, que puede que se pacte la fecha de restitución, o bien puede que no; tampoco se suele pactar interés en estos casos, así que se entenderá por gratuito y no oneroso, a menos que si se pacte el pago de intereses, que usualmente eso se da cuando lo que se presta tiene mayor valor monetario.

Dado que los elementos de este contrato son los mismos que para el contrato descrito con anterioridad, abordaremos ahora sus tipos y clasificaciones, empezando con el mutuo simple, que como ya mencionamos, no existe interés y por ende el mutuario no está obligado a pagar una

contraprestación por lo recibido; por otra parte, en el mutuo con interés el mutuario se obliga a pagar una retribución que puede consistir en dinero u otros bienes. Respecto de su clasificación, este contrato es de carácter civil cuando no intervienen en él cuestiones mercantiles, y por lo tanto será regulado por las disposiciones del ordenamiento civil. Por el contrario, es de carácter mercantil cuando las cosas prestadas se destinan a actos mercantiles, cuando se llevan a cabo entre comerciantes, cuando se obtengan ganancias con el propósito de especulación, y que no sean para necesidades ajenas a este.

El siguiente a analizar es el contrato de comodato, el cual lo definiremos como un préstamo de uso, en el que una de las partes entrega a otra de manera gratuita un bien no fungible, es decir que no puede ser reemplazado por otro de su misma especie y calidad como en el contrato anterior, a esta persona se le denomina comodante; el bien materia de este contrato puede consistir en un mueble o un inmueble, del cual el comodatario, es decir la persona a quien se le da y confía dicho bien, se sirve de ella para utilizarla y aprovecharla por un tiempo determinado con la obligación de devolverlo con los términos y plazo pactado. Para ser más precisos, en este acto se le transfiere la posesión, uso y goce del bien al comodatario, pero no la propiedad en sí, ya que esta se la reserva el comodante.

Este tipo de contrato es esencialmente gratuito, unilateral; mas sin embargo puede ser sinalagmático en el sentido de que se puede fijar en él, que el comodante retribuya al comodatario por las mejoras o gastos que este hubiera hecho en relación al bien que se da en comodato; es también un contrato de tipo real y de ejecución diferida.

En cuanto a la capacidad de las partes, no se requiere capacidad especial sino que basta con la capacidad general para contratar, por lo que se entiende que toda persona que tenga un mínimo de derecho sobre el bien, puede cederla siempre y cuando ese derecho no sea personalísimo.

En cuanto a la forma, la única exigencia que se impone es la entrega de la cosa al comodatario, debido a que es de carácter real, como lo mencionamos anteriormente.

Es necesario precisar cada clausula en este contrato para que tenga mayor certeza y seguridad por ambos contratantes, para que después no surjan conflictos o confusiones en relación al mismo, y para ello, les dejo los preceptos que hay que tener en cuenta antes y durante la realización de este contrato, los cuales inician desde el Título Sexto del Código Civil de nuestro Estado de Chiapas, en su artículo 2471 al 2489.

Contrato de arrendamiento.

Este tipo de contrato es uno de los más comunes, y lo definimos como el contrato por el cual una parte denominada arrendador, que es la persona que se obliga a transferir el uso o el goce temporal de una cosa a otra persona denominada arrendatario, que es la persona que se obliga a pagar un precio cierto y determinado por el uso o goce temporal de esa cosa.

Este tipo de contrato tiene como característica ser traslativo de uso, que como ya lo mencionamos es de manera temporal y no permanente; es un contrato principal; es bilateral en cuanto a que hay derechos y obligaciones recíprocas; es consensual, más no real como el contrato de comodato, en atención a que es suficiente con el consentimiento de las partes para que exista el contrato y no la entrega material; debe otorgarse por escrito, por lo cual es de carácter formal; es de tracto sucesivo y conmutativo, en atención a que las partes pactan desde el principio la monto o cantidad que se debe pagar por el uso temporal del bien.

En cuanto a los tipos de arrendamiento, nos encontramos con el civil, que como su nombre lo indica, tendrá ese carácter cuando sea de esa naturaleza, es decir que no se persigue una especulación comercial; por el contrario, en el arrendamiento de tipo mercantil, si se persigue forzosamente dicha especulación. Otro tipo de arrendamiento es el administrativo, este hace referencia a los bienes de la federación, del estado o los municipios.

Los elementos esenciales establecidos para este tipo de contrato son la manifestación del consentimiento de ambas partes respecto de lo que se estipula en el contrato; el objeto, que puede ser todas las cosas a excepción de las consumibles, los derechos personales y todo lo ilícito marcado por la ley. Para su validez se requiere los elementos de la capacidad para poder celebrar este contrato; la formalidad, que a falta de este se le imputara al arrendador.

Hay que señalar que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinan para habitación, deben contener el nombre de los contratantes, ubicación del inmueble, descripción detallada del inmueble y de todas sus instalaciones y accesorios, así como el estado que guardan, el monto de la renta, la garantía, el término del contrato, así como todas las obligaciones del arrendador y del arrendatario conforme a lo que se convenga y a lo que establece la ley.

A este punto, seguramente ya te estarás preguntando cuáles son las obligaciones para cada contratante, es por eso que comenzaremos con los derechos además de las obligaciones, que tiene el arrendador. El arrendador que como en la propia definición del contrato lo dice, se obliga principalmente, a transmitir el uso o goce de la cosa de manera temporal, con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido; arrendar en condiciones que ofrezcan al arrendatario seguridad e higiene; debe entregar la cosa en el tiempo convenido, y en el lugar de entrega convenido si es un bien mueble, si es un bien inmueble es lógico que debe entregarse en el lugar de su ubicación; en cuanto a los gastos de entrega corren a su cargo, salvo pacto en contrario; conservar la cosa; se obliga a no estorbar ni embarazar el uso, ni alterar la forma o intervenir en el uso de la cosa arrendada, salvo en caso de reparaciones urgentes o indispensables; garantizar un uso y goce pacífico, en este sentido, el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino solo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad, como por ejemplo, un usufructo, una servidumbre o un embargo, así como tampoco responde de los abusos de fuerza; otra de sus obligaciones es garantizar una posesión útil, haciéndose responsable por los defectos o vicios ocultos que tenga la cosa arrendada, tal y como lo establece el artículo 2142 del Código Civil. Por su parte, el artículo 2422 también establece que es obligación del arrendador devolver el saldo que hubiere en favor del arrendatario al terminar el arrendamiento; otra de las obligaciones de este, es la de ofertar y preferir al arrendatario en caso de venta de la cosa arrendada; la ley determina que el arrendador tiene también obligaciones fiscales respecto de la renta de la cosa. Ahora bien, los derechos del arrendador son los

consistentes en recibir el pago de la renta; recibir el pago por el mal uso o destrucción de la cosa arrendada; establecer las reglas de conservación, cuidado y uso del bien, y las de más que las leyes le confiere.

Si estás pensando ser arrendatario de algún bien, es importante que tomes en cuenta y que sepas cuáles son tus derechos y obligaciones como arrendatario. Comenzando por las obligaciones, deberás pagar la renta en la forma y tiempo convenido, dicho pago puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, siempre y cuando sea cierta (real) y determinada (precisa y exacta), siempre teniendo en cuenta que el precio sea justo, y no incurrir en una lesión. La ley establece que es responsabilidad del arrendatario responder por el incendio de la cosa arrendada, siempre que haya sido por su culpa o negligencia, cuando existen varios arrendatarios y no se sabe dónde inicio el incendio, ambos serán responsables, a menos que se compruebe de donde comenzó. Debe usar la propiedad de acuerdo al uso convenido; no modificar la propiedad sin el consentimiento del arrendador; devolver la propiedad en el estado recibido o con sus mejoras, debiendo ser indemnizado por esto; y demás que la ley vigente establece. En cuanto a sus derechos, no debe pagar la renta antes de recibir la propiedad; no pagar renta durante impedimentos por causas fortuitas o de fuerza mayor; solicitar una disminución de la renta en caso de impedimento parcial del uso de la cosa arrendada; tener preferencia en la compra de la propiedad si el contrato lleva ya más de 5 años y si esta al día en el pago de la renta; así como también tiene derecho a no ser molestado en su posesión por el arrendador si cumple con todas sus obligaciones; tiene derecho además, a que no se le solicite más de un mes de renta; de no ser sujeto de desocupaciones arbitrarias y a que se le notifique con dos meses de anticipación si lo desalojaran.

Como ya se mencionó, este contrato integra bienes inmuebles tanto como muebles; en el caso de que la cosa arrendada sea mueble no es obligatorio que el arrendador exija al arrendatario la constitución de garantías. Respecto del arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 1549 del Código Civil, establece que no surtirán los arrendamientos de bienes raíces que no se halen inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Existen múltiples motivos, como es de esperarse, para la terminación de este contrato, y uno de ellos es por la rescisión del mismo.

La rescisión es en sentido estricto, el procedimiento iniciado a petición del interesado que lleva a dejar sin efecto un acto jurídico válido para evitar consecuencias injustas (PANHISPÁNICO, 2023).

La rescisión se puede dar por diferentes causas, como lo es principalmente, el incumplimiento de las obligaciones de una de las partes o de ambas, como es la falta de pago de la renta, por darle un uso al bien distinto del convenido, cuando el arrendatario subarrenda el bien, por daños graves a la cosa arrendada, cuando el arrendador no cumple con hacer las reparaciones necesarias, si la cosa arrendada tiene vicios o defectos ocultos, cuando se impide o interrumpe el uso de la cosa por más de dos meses, cuando se presente la evicción de la cosa. Otras formas de terminación del contrato es por el vencimiento del plazo del mismo, por la venta de la cosa arrendada, por la muerte del arrendador, y en su caso del arrendatario, si así se hubiere convenido, y por la expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.

Concluimos con que la parte perjudicada tiene la facultad de decidir entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

Todo contrato debe ligar, enlazar a las personas que lo celebran, estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial (Valencia, 2012).

## Bibliografía

PANHISPÁNICO. (2023). *panhispánico del español jurídico*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/rescisión>

UDS MI UNIVERSIDAD . (s.f.). CONTRATOS CIVILES UNIDAD III Y IV. En UDS, *CONTRATOS CIVILES* (págs. 73-123).

Valencia, M. A. (2012). Contratos Civiles. En M. A. Valencia, *Contratos Civiles* (pág. 4). Porrúa .