



# Mi Universidad

## Ensayo

*Nombre del Alumno: Karol de María Martínez Méndez*

*Nombre del tema: Unidad 3 y 4*

*Parcial: I*

*Nombre de la Materia: Contratos Civiles*

*Nombre del profesor: Flor de María Culebro Estrada*

*Nombre de la Licenciatura: Derecho*

*Cuatrimestre: 5*

*Pichucalco, Chiapas a 02 de febrero de 2025*

## **Introducción**

La donación es un acto de liberalidad mediante el cual una persona transfiere gratuitamente una parte de su patrimonio a otra, es una figura jurídica relevante en el derecho civil ya que implica la transmisión de bienes sin esperar una contraprestación.

Por otro lado, el contrato de arrendamiento es una de las figuras jurídicas más utilizadas en el derecho civil y mercantil, ya que permite a una persona utilizar un bien ajeno a cambio de una renta. Su regulación ha evolucionado para adaptarse a las necesidades económicas y sociales de cada época. A lo largo de este ensayo, se analizarán sus elementos, derechos y obligaciones, formas de terminación y aspectos recientes en la legislación mexicana.

La donación es definida como un contrato mediante el cual una persona, denominada donante, transfiere gratuitamente un bien de su propiedad a otra persona, denominada donatario, quien acepta la donación, la donación puede ser de bienes muebles o inmuebles, y su validez depende de ciertas formalidades establecidas en la ley. La donación surge desde la antigüedad como una forma de beneficencia o de fortalecimiento de lazos familiares y sociales. Su propósito ha evolucionado desde actos de caridad hasta mecanismos jurídicos para la planificación patrimonial y fiscal.

En el Derecho Romano, la donación era una figura jurídica reconocida dentro del *ius civile*. Se encontraba regulada bajo diversas formas, como la *donatio inter vivos* efectuándose entre personas vivas y teniendo efectos inmediatos y la *donatio mortis causa* realizada en previsión de la muerte del donante y produciendo efectos tras su fallecimiento. Estas figuras establecían normas específicas sobre la transmisión de bienes y los efectos legales de la donación.

En el Código Civil Español regula la donación como un contrato unilateral que debe cumplir con ciertos requisitos de capacidad del donante y aceptación del donatario. Se establecen restricciones respecto a donaciones inoficiosas y prohibiciones para evitar perjuicios a herederos forzosos.

La Donación dentro del Derecho Italiano regula la donación de manera similar al derecho español, estableciendo formalidades estrictas para su validez, incluyendo la escritura pública y la presencia de testigos en ciertos casos. Asimismo, se prevén mecanismos para la revocación en caso de ingratitud del donatario o incumplimiento de cargas impuestas.

En México, la donación está regulada por el Código Civil Federal y los códigos civiles de las entidades federativas; se establecen reglas sobre

capacidad, forma, revocación y efectos de la donación, asegurando su cumplimiento y protegiendo derechos de terceros. Entre las disposiciones más importantes se encuentran:

- Forma para bienes inmuebles, la donación debe realizarse en escritura pública ante notario y ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- La capacidad tanto del donante como el donatario deben ser legalmente capaces, con restricciones especiales para menores y personas sujetas a tutela.
- Entre los límites no se pueden hacer donaciones que perjudiquen derechos de herederos forzosos o que comprometan más de la mitad del patrimonio del donante sin dejar suficiente para su subsistencia.
- Revocación puede revocarse por ingratitud, incumplimiento de cargas impuestas o si se prueba que perjudica a acreedores legítimos del donante.
- Las implicaciones fiscales en algunos casos, las donaciones están sujetas a impuestos y deben ser declaradas ante la autoridad fiscal.

Existen casos en los que la donación puede ser impugnada o revocada, como la ingratitud del donatario, incumplimiento de cargas impuestas por el donante, cuando perjudica derechos de herederos forzosos o si la donación se hizo en fraude de acreedores.

Así mismo las donaciones pueden clasificarse en diversas categorías, tales como Donación pura otorgada sin condiciones ni cargas, Donación condicional sujeta a una condición futura e incierta, Donación onerosa donde contiene obligaciones para el donatario, Donación remuneratoria otorgada como recompensa por un servicio prestado. Para que una donación sea válida, debe cumplir con elementos Reales, Formales y

Personales, también para que la donación sea válida el donante debe tener plena capacidad de ejercicio y el donatario puede ser cualquier persona física o moral con capacidad jurídica para recibir la donación.

La causa de la donación radica en el ánimo de liberalidad del donante, quien transfiere sus bienes sin esperar contraprestación. Es un elemento esencial que diferencia la donación de otros contratos traslativos de dominio.

Como siguiente punto tenemos la definición y clasificación del arrendamiento, como contrato en el cual una parte, denominada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de un bien por un tiempo determinado a cambio de una contraprestación económica, conocida como renta. Este se clasifica en Arrendamiento de bienes muebles aplicable a vehículos, maquinaria y equipos. Arrendamiento de bienes inmuebles incluyendo viviendas, locales comerciales y terrenos. Arrendamiento financiero modalidad en la que el arrendatario tiene la opción de compra del bien al finalizar el contrato.

Los elementos esenciales para que un contrato de arrendamiento sea válido en México, debe cumplir con el Consentimiento que es el acuerdo de voluntades entre el arrendador y el arrendatario, un Objeto tratándose que el bien arrendado debe ser lícito y determinado, el Precio o renta debe establecerse de forma clara y precisa y el plazo puede ser determinado o indeterminado según lo pactado, de conformidad con el Código Civil Federal.

Según la legislación mexicana el contrato de arrendamiento puede rescindirse por falta de pago de la renta por parte del arrendatario, el uso indebido del inmueble o incumplimiento de obligaciones contractuales o la

necesidad del arrendador de recuperar el bien para su propio uso, conforme a las disposiciones establecidas en los códigos civiles estatales.

Los Derechos y obligaciones del arrendador se encuentran estipuladas en el Código Civil Federal donde establece las siguientes disposiciones:

- Derechos:
  - ❖ Recibir la renta convenida en el contrato.
  - ❖ Exigir el buen uso del bien arrendado.
  - ❖ Terminar el contrato en caso de incumplimiento del arrendatario.
- Obligaciones:
  - ❖ Entregar el bien en condiciones adecuadas de uso.
  - ❖ Respetar la duración del contrato.
  - ❖ Realizar reparaciones necesarias que no correspondan al arrendatario.

Responsabilidad por incendio por incendio está regulada por el Código Civil Federal estableciendo lo siguiente:

- Si el incendio se debe a negligencia del arrendatario, este es responsable de los daños.
- Si el siniestro es fortuito, la responsabilidad recae en el propietario del inmueble.
- En algunos casos, se exige la contratación de seguros para cubrir este tipo de incidentes.

Las reformas legales en materia de arrendamiento han incluido regulación de aumentos en la renta para evitar abusos, protección para arrendatarios en situación de vulnerabilidad, implementación de mecanismos de

resolución de conflictos mediante mediación y arbitraje, en algunos estados, la creación de tribunales especializados en materia de arrendamiento.

El arrendamiento de bienes muebles es común en sectores comerciales e industriales, permitiendo el uso temporal de equipos o maquinaria sin necesidad de adquirirlos. Su regulación se encuentra en el Código de Comercio y en los contratos específicos regidos por el derecho mercantil mexicano. Así mismo el arrendamiento de inmuebles es el más común y se rige por el Código Civil Federal y los códigos civiles estatales, dependiendo de la jurisdicción. Se establecen requisitos específicos para contratos de vivienda y comerciales. La renta es el pago que el arrendatario realiza al arrendador por el uso del bien arrendado, la legislación permite que se establezca en dinero o en especie, según lo pactado en el contrato.

La forma de terminación contrato de arrendamiento puede terminar de diversas maneras según la legislación mexicana con el cumplimiento del plazo pactado, incumplimiento de las obligaciones contractuales, acuerdo mutuo entre las partes, destrucción o pérdida del bien arrendado o procedimientos legales establecidos en los códigos civiles de cada entidad federativa.

## **Conclusión**

La donación es un acto de disposición patrimonial que implica generosidad y transferencia gratuita de bienes. Su regulación en diversas legislaciones garantiza la validez y seguridad jurídica en estos actos. En México, las disposiciones legales aseguran que las donaciones sean justas y no perjudiquen a terceros, estableciendo límites y mecanismos de revocación cuando sea necesario. Además, la existencia de mecanismos como la revocación y limitaciones legales protege los derechos de todas las partes involucradas.

De igual manera el contrato de arrendamiento en México es una herramienta fundamental en la vida económica y social, proporcionando seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario. Su regulación en el Código Civil Federal y en los códigos civiles estatales busca equilibrar los intereses de ambas partes, garantizando el uso adecuado de los bienes y protegiendo derechos esenciales, es importante conocer sus características, derechos y obligaciones para evitar conflictos y asegurar relaciones contractuales justas y equitativas.