

MANUAL DE CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES

- Contratos civiles
- Contratos de promesa
- Contrato de compraventa civil
- Contrato de permuta
- Contrato de comodato
- Contrato de arrendamiento


Gabriela Esperón Melgar



Universidad Autónoma de Baja California



TLJ081924

trillas 

MANUAL DE CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES

Gabriela Esperón Melgar

La autora integra las herramientas básicas de la teoría, el fundamento legal y la práctica de la elaboración de contratos, en un método eficaz para el aprendizaje de la materia. En forma clara y sencilla Gabriela Esperón presenta los contratos civiles y mercantiles, que generalmente se estudian por separado, pero que en la realidad coexisten conforme a su respectivo campo de aplicación.

El texto contiene la explicación que la ley otorga a cada contrato, y muestra todos los aspectos que los caracterizan: los elementos de existencia y validez, las obligaciones que se generan para los contratantes y, en algunos casos, las figuras jurídicas con las que tienen semejanza, así como las causas de extinción o terminación del contrato.

Todo ello lo convierte en un material útil para los estudiantes y profesionales del derecho, y al mismo tiempo en una guía efectiva para aquellas personas que necesiten conocer los diversos contratos y sus prácticas más frecuentes.

La amplia experiencia notarial de la autora le permitió complementar cada contrato con un ejemplo de formato que permite comprender su estructura y redacción, y por cuyo medio el estudiante puede vincular la teoría con la práctica al momento de elaborar cualquier contrato.

MANUAL DE CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES

Catalogación en la fuente

Esperón Melgar, Gabriela
Manual de contratos civiles y mercantiles. - México :
Trillas, 2008.
240 p. : 23 cm.
Bibliografía: p. 225
Incluye índices
ISBN 978-968-24-8329-5

1. Contratos reales (Derecho civil). 2. Contratos.
3. Derecho mercantil - Manuales, etc. I, 1.

D- 346.022'E578m LC- K840.A5'E8.5

La presentación y disposición en conjunto de
**MANUAL DE CONTRATOS CIVILES Y
MERCANTILES**

son propiedad del editor. www.trillas.com.mx

Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida o transmitida, mediante ningún sistema o método, electrónico o mecánico (incluyendo el fotocopiado, la grabación o cualquier sistema de recuperación y almacenamiento de información), sin consentimiento por escrito del editor

Derechos reservados
© 2008, Editorial Trillas, S. A. de C. V. Impreso en México
Printed in Mexico

División Administrativa, Esta obra se terminó de imprimir
Av. Río Churubusco 385, el 19 de mayo del 2008,
Col. Pedro María Anaya, C.P. 03340, en los talleres de Impresos Vucha, S. A.
México, D. F. de C. V.

Tel. 56 88 42 33, FAX 56 04 13 64
Se encuadernó en Encuadernaciones y Acabados Gráficos

División Comercial, BM2 80 TW
Calzada de la Viga 1132,

ADQUIRIDO por **COMPRAS**

Fecha de Ingreso **23 ABR 2008**

081924

REG.

CLASIFIC. **KG F822**

NOTACION **E86 2008**

No. EJEMP.

REEMPLAZ

CAMPUS
TIJUANA
U.A.B.C.

PFI 2008-09 MOD.
ASIGNACION, PROY.2

Prólogo

Gabriela Esperón Melgar, brillante alumna de la Facultad de Derecho de la Universidad Anáhuac, ha logrado conformar el presente manual que contiene los contratos civiles y mercantiles con frescura en la exposición de cada uno de los temas en forma clara y sencilla.

Cada contrato lo complementa con un ejemplo empleando un formato del contrato respectivo, con lo que logra el objetivo de proporcionar el conocimiento básico tanto desde el punto de vista teórico como práctico.

Esta obra tiene además el mérito de reunir contratos civiles y mercantiles que, tradicionalmente, se estudian por separado pero que en la práctica coexisten conforme a su respectivo ámbito de aplicación.

El resultado de la obra no es una simple inquietud de la autora sino que se debe también a su práctica notarial, en una de las más prestigiadas notarías de la Ciudad de México, y es por ello que ha sabido aprovechar y combinar los conocimientos académicos y la práctica en la elaboración de los contratos.

Por otra parte, su utilidad es muy amplia y variada ya que, constituye una fuente para los estudiantes, así como para los profesionales del Derecho y aun para las personas que sin tener conocimientos jurídicos, están en posibilidad de poder consultar los diversos contratos y sus prácticas más frecuentes.

Resulta evidente el esfuerzo meritorio de la autora al publicar por primera vez este manual, con la certeza de que, con el transcurso del tiempo y la acumulación de experiencia, lo seguirá ampliando y enriqueciendo para beneficio de sus lectores.

ILDEFONSO LEDESMA URIBE



Presentación

Cuando me enteré de que Gabriela Esperón Melgar trabajaba en la preparación de su obra *MANUAL DE CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES*, quise que me concediera la satisfacción de dedicarle unas líneas a modo de presentación.

Sabía que la estirpe de buenos abogados a que pertenece Gabriela, seguramente se reflejaría en su libro, y así fue, porque pude comprobarlo al leer cada una de sus páginas, llenas de conocimiento y reflexión.

Para extractar del manual la esencia de cada uno de los temas que aborda y para luego hacer el traslado a una exposición clara y concisa, se requirieron sin duda constantes sustituciones y cambios de páginas, ya que todo trabajo de resumen así lo exige de acuerdo con el viejo aforismo romano *saepe vertere stylum*.

Este gran esfuerzo tiene un inapreciable valor para quienes continuamos con la hermosa tarea de traspasar en la cátedra de Derecho Civil el bagaje de conocimientos que recibimos de nuestros maestros, y debemos por ello "saludar" el valioso aporte que nos brinda este manual, porque de seguro nos ayudará al mejor éxito de nuestros propósitos docentes y en bien de nuestros alumnos.

Es de esperar que la aparición de este magnífico manual inaugure en nuestro medio la etapa de libros similares con apretadas y sencillas enseñanzas para estudiantes y profesionales, que puedan servir de orientación y de punto de partida para el ejercicio práctico y para el estudio del derecho en una de las áreas más concurridas, como son los contratos civiles y los contratos mercantiles.

Gabriela Esperón en su obra hace recordar lo que han sido para Francia y para los países latinos los pequeños tomos del Foignet que tantos beneficios han rendido para muchas generaciones por su claridad y concisión.

LIC. RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL

Índice de contenido

Prólogo	5
Presentación	7
Introducción	13
Cap. 1. Contratos civiles	15
Definición, 15. Elementos del contrato, 17. Modalidades de las obligaciones, 25. Clasificación de los contratos, 27. Elaboración de los contratos, 30. Formato de contrato privado de compraventa, 31. Elaboración de la escritura pública, 33. Formato de contrato de compraventa en escritura pública, 36.	
Cap. 2. Contrato de promesa	39
Definición, 39. Características del contrato de promesa, 40. Diferencias del contrato de promesa con otras figuras jurídicas, 40. Elementos del contrato, 41. Cumplimiento de la promesa, 43. Formato de contrato de promesa de compraventa, 43.	
Cap. 3. Contrato de compraventa civil	46
Definición, 46. Características principales, 46. Figuras jurídicas con las que tiene semejanza, 47. Elementos del contrato, 47. Consecuencias de la compraventa, 54. Modalidades de la compraventa, 60. Formato de contrato de compraventa, 65.	
Cap. 4. Contrato de permuta	67
Definición, 67. Características principales, 68. Figuras jurídicas semejantes al contrato de permuta, 68. Elementos del contrato, 68. Obligaciones de los permutantes, 70. Formato de contrato de permuta, 71.	

- Cap. 5. Contrato de donación** 74
Definición, 74. Características principales, 74. Clasificación de las donaciones, 75. Elementos del contrato, 76. Obligaciones del donante, 79. Obligaciones del donatario, 79. Revocación de las donaciones, 79. Donaciones inoficiosas, 80. Formato de contrato de donación, 81.
- Cap. 6. Contrato de mutuo** 83
Definición, 83. Características principales, 83. Elementos del contrato, 84. Obligaciones del mutuante, 86. Obligaciones del mutuuario, 87. Mutuo con interés, 88. Formato de contrato de mutuo con interés, 89.
- Cap. 7. Contrato de arrendamiento** 92
Definición, 92. Características principales, 92. Elementos del contrato, 93. Obligaciones del arrendador, 97. Obligaciones del arrendatario, 102. Subarrendamiento, 104. Terminación de un contrato de arrendamiento, 104. Formato de contrato de arrendamiento, 106.
- Cap. 8. Contrato de comodato** 109
Definición, 109. Características principales, 109. Elementos del contrato, 110. Obligaciones del comodante, 111. Obligaciones del comodatario, 111. Causas de terminación del comodato, 113. Formato de contrato de comodato, 113.
- Cap. 9. Contrato de depósito** 116
Definición, 116. Características principales, 116. Clases de depósitos, 117. Elementos del contrato, 118. Obligaciones del depositante, 119. Obligaciones del depositario, 119. Derechos del depositario, 120. Causas de terminación del contrato de depósito, 121. El secuestro, 121. Formato de contrato de depósito, 121.
- Cap. 10. Contrato de mandato** 124
Definición, 124. Características principales, 124. Figuras jurídicas con las que tiene semejanza, 125. Elementos del contrato, 126. Obligaciones del mandante, 129. Obligaciones del mandatario, 130. Obligaciones y derechos del mandante y del mandatario en relación con el tercero, 130. Especies de mandato, 131. Formas de terminación del mandato, 133. Formato de contrato de mandato, 134.
- Cap. 11. Contrato de prestación de servicios profesionales** 136
Definición, 136. Características principales, 138. Elementos del contrato, 138. Obligaciones del profesionalista, 139. Obligaciones

- del cliente, 140. Formato de contrato de prestación de servicios profesionales, 140.
- Cap. 12. Contrato de obra a precio alzado** 143
Definición, 143. Características principales, 143. Elementos del contrato, 144. Obligaciones del empresario, 145. Obligaciones del dueño, 145. Causas de terminación del contrato, 146. Formato de contrato de obra a precio alzado, 146.
- Cap. 13. Contratos de porteadores y alquiladores** 148
Definición, 148. Características principales, 148. Elementos del contrato, 149. Obligaciones del porteador, 150. Obligaciones del alquilador, 151. Obligaciones del cliente, 151. Causas de terminación del contrato, 151.
- Cap. 14. Contrato de hospedaje** 152
Definición, 152. Características principales, 152. Elementos del contrato, 153. Obligaciones del dueño, 154. Obligaciones del pasajero, 154.
- Cap. 15. Contrato de aparcería rural** 155
Definición de aparcería agrícola, 155. Características principales, 155. Elementos del contrato, 156. Obligaciones del dueño, 157. Obligaciones del aparcerero, 157. Causas de terminación de la aparcería, 157. Definición de aparcería ganadera, 157. Características principales, 157. Elementos del contrato, 158. Obligaciones del propietario, 159. Obligaciones del aparcerero, 159.
- Cap. 16. Contratos mercantiles** 160
Definición, 160. Fuentes del derecho mercantil, 161. Acto de comercio, 162. Obligación mercantil, 164. Perfeccionamiento del contrato, 165. Elementos del contrato mercantil, 166. Mora, 169. Cláusula penal, 169. Prescripción, 169. Modalidades de las obligaciones, 170. Clasificación de los contratos, 170. Elaboración de los contratos, 171.
- Cap. 17. Contrato de comisión mercantil** 172
Definición, 172. Características principales, 172. Elementos del contrato, 173. Obligaciones del comitente, 174. Obligaciones del comisionista, 175. Especies de comisión, 176. Causas de rescisión de la comisión, 176. Formato de contrato de comisión mercantil, 177.
- Cap. 18. Contrato de depósito mercantil** 179
Definición, 179. Características principales, 179. Elementos del

	contrato, 180. Obligaciones del depositario, 181. Obligaciones del depositante, 181. Formato de contrato de depósito mercantil, 181.	
Cap. 19. Contrato de préstamo mercantil		184
	Definición, 184. Características principales, 184. Elementos del contrato, 185. Obligaciones del prestador, 185. Obligaciones del deudor, 186. Formato de contrato de préstamo mercantil, 186.	
Cap. 20. Contrato de compraventa mercantil		189
	Definición, 189. Características principales, 190. Carácter mercantil, 190. Elementos del contrato, 191. Perfeccionamiento del contrato y transmisión de la propiedad, 194. Trasmisión de los riesgos, 195. Obligaciones del vendedor, 196. Obligaciones del comprador, 197. Mora, 198. Rescisión, 198. Modalidades de la compraventa mercantil, 199. Formato de contrato de compraventa internacional de mercaderías, 204.	
Cap. 21. Contrato de permuta mercantil		207
	Definición, 207. Características principales, 208. Elementos del contrato, 208. Obligaciones de los permutantes, 210. Formato de contrato de permuta mercantil, 210.	
Cap. 22. Contrato de crédito mercantil no endosable		213
	Definición, 213. Características principales, 213. Elementos del contrato, 214. Obligaciones del cedente, 214. Obligaciones del cesionario, 215. Formato de contrato de crédito mercantil no endosable, 215.	
Cap. 23. Contrato de transporte por vías terrestres o fluviales		217
	Definición, 217. Características principales, 217. Elementos del contrato, 218. Obligaciones del porteador, 219. Derechos del porteador, 221. Obligaciones del cargador, 222. Derechos del cargador, 222. Obligaciones del consignatario, 223. Derechos del consignatario, 223. Rescisión del contrato, 224.	
Bibliografía		225
Índice analítico		227



Introducción

El presente libro está compuesto por todos los contratos nominados o típicos, en orden cronológico que los *Códigos Civil y Mercantil* les otorgan.

Antes de iniciar con la explicación de cada uno de los diferentes contratos nominados en particular, se trata la teoría general de las obligaciones, la cual es aplicable en ambas ramas del Derecho, salvo todo aquello que se regula en específico por la materia mercantil; esto se hace con la intención de proporcionar al alumno una secuencia del origen y formación de los contratos.

Pretende ser un manual sencillo, dirigido a todos los estudiantes de Derecho intentando ofrecerles un apoyo para el curso en materia de contratos; por lo que se inicia con el capítulo de contratos civiles para continuar en los siguientes capítulos con una explicación de la definición que la ley otorga a cada contrato o en su caso los elementos aportados por la misma para derivar su definición, todos los aspectos que caracterizan al contrato en cuestión, los elementos de existencia y de validez, las obligaciones que se generan para los contratantes, en algunos capítulos también se mencionan las figuras jurídicas con las que tengan semejanza y las causas de extinción o terminación del contrato, así como un formato que permite de una manera sencilla comprender su estructura y redacción, con excepción de aquellos contratos cuya celebración en la vida diaria no permite su elaboración por escrito, o los que a través del tiempo han perdido uso en la actualidad, incluso los que por la rapidez con la que se celebran no permiten su forma escrita.

El principal objetivo del presente estudio es crear un manual en el que se reúnan todos aquellos aspectos que integran las herramientas básicas de la *teoría*, el *fundamento legal* y la *práctica*, las cuales se exponen simultáneamente, ya que son indispensables para que los estudiantes de la Licenciatura de Derecho puedan comprender, aprender y manejar de forma más sencilla los contratos; así como comparar y distinguir entre sí los contratos, que cuentan con semejanzas, como es el caso de un contrato de compraventa con uno de permuta.

También aportar a los estudiantes los instrumentos para comparar y analizar las convergencias y las divergencias existentes entre los contratos civiles y

los mercantiles que se encuentran regulados por el *Código Civil para el Distrito Federal* los primeros, por el *Código de Comercio* los segundos y en su defecto aplicando supletoriamente el derecho común en todos los aspectos que la legislación mercantil omite respecto de la materia de las obligaciones y los contratos.

Por otro lado, la reunión en un solo ejemplar de la teoría, la práctica y el fundamento legal lo considero un método eficaz para el aprendizaje de la materia.

Para la realización de la presente obra valoré el cubrir todos los aspectos que ocasionaban mayores dificultades para su comprensión y entendimiento, cuestionándome sobre cuáles son aquellos puntos que requieren mayor énfasis y explicación para evitar confusiones o malas interpretaciones por parte de los alumnos en cuanto a la comprensión de la ley.



DEFINICIÓN

Para dar una definición al contrato en el Derecho mexicano algunos autores distinguen el concepto de convenio del de contrato y es partiendo de esa base que consideran al convenio como el género y al contrato como la especie.

El convenio, considerado en un sentido amplio, es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Por su parte, se entiende al convenio en un sentido restringido cuando se habla de contrato.

El *Código Civil (CC)* define al convenio en el artículo 1792 como: *El acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.* Y en el artículo 1793 expresamente manifiesta: *los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.*

También existen autores como el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo¹ que consideran que en principio es lógico el razonamiento anteriormente expuesto; sin embargo, dicha distinción entre convenio y contrato resultaría inútil si consideramos que de acuerdo con el artículo 1859 de la mencionada ley, *las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.*

Agrega el autor que el mismo *CC* en algunos casos se refiere indistintamente al convenio y al contrato, como en los casos de la novación en el artículo 2214 y la transacción en el artículo 2944, y es por esta razón que algunos autores consideran inútil distinguir al convenio como el género y al contrato como la especie.

¹ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1994, p. 7.

A continuación se transcriben los artículos mencionados para poder comprender lo que explica Pérez Fernández del Castillo.

Artículo 2214. La novación es un contrato, y como tal, está sujeto a las disposiciones respectivas, salvo las modificaciones siguientes.

Este artículo se refiere a la novación como un contrato y se refiere al convenio al señalar que está sujeto a todas las disposiciones respectivas, tomando en consideración que existe artículo expreso que manifiesta que a los convenios les serán aplicables las disposiciones legales que puedan emplearse en los contratos. Además, al mencionar que es un contrato por el cual las partes terminan una controversia, se está refiriendo primero de manera expresa a los contratos y segundo a los convenios al decir que por medio de la transacción las partes terminan una controversia.

Artículo 2944. La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

En nuestro derecho hay diferentes puntos de vista como lo señala Miguel Ángel Zamora y Valencia² para definir al contrato.

1. El contrato como acto jurídico. Desde esta perspectiva, primero se tiene que establecer que el acto jurídico es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico produce consecuencias de derecho.

Se estaría en presencia de un acto monosubjetivo en el caso de que en la realización del acto jurídico interviniera una sola voluntad, y si se trata de un acto donde intervienen dos o más voluntades sería un acto plurisubjetivo.

Con base en este punto el contrato se define como aquel acto jurídico que se origina por el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones.

2. El contrato como norma jurídica. De acuerdo con este punto de vista, deben tomarse en consideración dos aspectos fundamentales: el primero de ellos es el acto jurídico como acuerdo de voluntades, que es el proceso creador del contrato, y el segundo aspecto es el resultado de ese proceso.

El resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una norma de la cual emanan derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen.

Los conceptos principales que deben ser considerados en el estudio de este punto son los ámbitos de validez material, temporal, espacial y personal y los conflictos entre contratos relacionados con los ámbitos indicados.³

² Miguel Ángel Zamora y Valencia, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1981, p. 15.

³ Rafael Rojas Villegas, *Compendio de Derecho Civil*, t. IV, Antigua Librería Robredo, México, 1967, p. 150.

El ámbito de validez material del contrato significa que las partes son libres para crear derechos y obligaciones siempre que procedan lícitamente, es decir, sin violar las normas de orden público y las buenas costumbres y que además se propongan un objeto posible.

Los principios de la posibilidad y de la licitud son los únicos que vienen a limitar la autonomía de la voluntad.

El ámbito de validez temporal del contrato se refiere a que existe un momento en el que inicia la vigencia de la norma contractual, y también tiene una duración, es decir que por su propia naturaleza deben estar limitados en cuanto al tiempo.

Por su parte, el ámbito de validez espacial del contrato comprende todos los problemas relacionados con la validez de la norma contractual en relación con el espacio; por consiguiente, en las normas generales, las leyes constitucionales, las leyes ordinarias, los reglamentos y demás, existe un ámbito definido para poder circunscribir el alcance espacial de la norma.

Por último, el ámbito de validez personal determinará si el contrato es una norma que sólo rige para los contratantes o si tiene aplicabilidad respecto de terceros.

3. El contrato como documento. Este punto básicamente se refiere al documento (...) o al conjunto de signos sensibles (...) que es el resultado del proceso contractual y en el cual se contiene la voluntad de las partes, es en donde constan los pactos o cláusulas de la norma individualizada.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

El contrato se integra con elementos de existencia y de validez. Los elementos de existencia son indispensables para que haya un contrato, por lo que la ley establece en sus artículos que:

Artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento.
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Y excepcionalmente la solemnidad.

Los elementos de validez no impiden que el contrato nazca pero sí provocan su ineficacia.

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II. Por vicios del consentimiento.
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Para que se establezca este elemento es necesario considerar a la voluntad como la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa y desde el punto de vista jurídico entenderlo como el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o trasmisión de derechos y obligaciones.

La voluntad deberá exteriorizarse de manera tácita, verbal, escrita o por signos indubitables.

El consentimiento, cuando se trata de un contrato, debe contener dos elementos, que son la oferta y la aceptación; y por tanto no habrá consentimiento cuando haya error en la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto. La oferta dura indefinidamente hasta que sea retirada; en cuanto a la aceptación, ésta es un hecho a partir del cual se produce la unión de voluntades, necesaria para la formación del contrato.

Asimismo, para el perfeccionamiento del consentimiento debe tomarse en cuenta si es entre presentes o entre ausentes.

Entre presentes el consentimiento se perfecciona al instante, ya que ese es el momento en que las partes manifiestan su voluntad.

Entre ausentes deben cuidarse varios aspectos que son los siguientes:

Cuando es por vía telefónica se considera como si estuvieran presentes (art. 1805 CC).

Si es por telégrafo producirá efectos únicamente si los contratantes hubieran estipulado por escrito esta manera de contratar, los telegramas deberán contener las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.

Si se realiza por carta existen cuatro momentos:

1. Declaración, cuando se recibe la policitud y se expresa verbalmente o por escrito que se está de acuerdo en celebrar ese contrato.
2. Expedición, cuando se está de acuerdo con la policitud y se manifiesta la aceptación por escrito y se envía la carta.
3. Recepción, cuando el oferente o policitante recibe por carta la aceptación.
4. Información, cuando el oferente hace saber al policitante que recibió su aceptación.

En este caso por tratarse de actos plurisubjetivos (aquellos en los cuales para su celebración se requieren dos o más voluntades con fundamento en el artículo 1961 del CC), la voluntad es la unión o conjunción acorde de las voluntades de los sujetos contratantes en los términos de la norma para crear o transmitir derechos y obligaciones.

2. Objeto. El objeto es lo que debe el deudor, y a su vez toda obligación tiene por objeto un hecho.

Cuando se hace referencia al objeto del contrato se habla de la conducta, la cual puede manifestarse como una prestación (situación activa, móvil, dinámica) o como una abstención (situación pasiva, inmóvil, estática).

En el caso de que dicha conducta se manifieste o exteriorice como una prestación, puede encausarse como un hacer algo o en dar una cosa, y si se manifiesta o exterioriza como una abstención, podrá encausarse en un no hacer algo.

En el supuesto de que el contenido del objeto consista en una prestación, deberá ser posible y lícito, independientemente de que se proyecte hacia un hecho o hacia una cosa (art. 1827 CC).

De acuerdo con lo mencionado anteriormente puede clasificarse al objeto en directo e indirecto.

El objeto directo tiene como finalidad crear o transmitir derechos y obligaciones que pueden consistir en dar, hacer o no hacer.

Artículo 2011. Obligaciones de dar:

- I. La traslación de dominio de cosa cierta.
- II. La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.
- III. La restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Artículo 2027. Obligaciones de hacer: Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando esto sea posible.

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho.

Artículo 2028. Obligaciones de no hacer: El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruída la cosa del obligado.

Por su parte, el objeto indirecto se refiere a la cosa que se tiene que dar, al hecho que se tiene que realizar o a la conducta que se tiene que abstener. Las cosas objeto del contrato deberán ser física y legalmente posibles.

Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe:

- Existir en la naturaleza.
- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- Estar en el comercio.

Por existir en la naturaleza se entiende que las cosas futuras podrán ser objeto si son susceptibles de existir (art. 1826 CC)

Artículo 1826. Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento.

Ser determinadas o determinables en cuanto a su especie y calidad se refiere a su peso, medida, y otros, es decir, su individualización (art. 2015 CC).

Artículo 2015. En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

En relación con el hecho de que debe estar dentro del comercio el artículo 748 establece que las cosas pueden estar fuera de comercio por su naturaleza o por disposición legal.

Artículo 749. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Artículo 1827. El hecho positivo o negativo del contrato debe ser:

- Posible.
- Lícito.

Por último, la posibilidad deberá ser jurídica, es decir, que produzca consecuencias jurídicas; y deberá ser de hecho, lo cual significa que sea compatible con las leyes de la naturaleza.

3. Solemnidad. Este elemento sólo se da en algunos actos jurídicos como el testamento y el matrimonio.

Al respecto los autores Marcel Planiol y Georges Ripert⁶ mencionan que el contrato es solemne cuando la voluntad de las partes, expresada sin formas exteriores determinadas, no basta para su celebración porque la ley exige una formalidad particular en ausencia de la cual el consentimiento no tiene eficacia jurídica.

Elementos de validez

1. Capacidad. Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas, en el caso de las personas físicas, o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales y de las personas incapacitadas.

La capacidad se clasifica en dos, que son:

- *Capacidad de goce.* Se refiere a la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y de obligaciones.
- *Capacidad de ejercicio.* Es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones, ya sea por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, cuando se trata de las personas morales y de los incapaces.

El hecho de que una persona no sea apta para hacer valer por sí misma sus derechos o para cumplir con sus obligaciones, no significa que no los tenga, o que

⁶ Marcel Planiol y Georges Ripert, *Tratado elemental de Derecho Civil II*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1991, p. 61.

no pueda hacer ejercicio de los primeros o que no deba cumplir con los segundos, sino que no podrá ejercitarlos por sí mismo y que por tanto requerirá otra persona para que en su representación lo haga.

Las incapacidades generales de ejercicio las establece el CC en su artículo 450 que a la letra dice:

Tienen incapacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad.
- II. Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos, y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

En relación con las incapacidades de goce la ley señala los siguientes casos:

- Los extranjeros no tienen aptitud de ser titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando éstos están ubicados dentro del territorio nacional en la zona restringida (art. 27 constitucional).
- Los ministros de los cultos no tienen aptitud de ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento otorgado por ministros del mismo culto o de particulares con quienes no tengan parentesco dentro del cuarto grado (arts. 130 de la Constitución y 1325 del CC).

Para los efectos de intervenir o no en un contrato se habla de dos tipos de capacidad:⁷

- *Capacidad general.* Que sería la aptitud para poder intervenir por sí mismo en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, sin requerir que el sujeto tenga una calidad específica de tipo personal o en relación con el bien que eventualmente puede constituir el contenido de su prestación de dar.
- *Capacidad especial.* Se entiende por ésta además de la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, la calidad o una calidad específica de tipo personal o una calidad específica relacionada con el bien como contenido de su prestación de dar. Un claro ejemplo de la capacidad especial podría ser el otorgamiento de un poder por virtud del cual el apoderado queda facultado para la celebración de determinados actos en representación de la persona que le haya otorgado el poder.

⁷ Miguel Ángel Zamora y Valencia, *op. cit.*, p. 30.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Se considera a los vicios como aquellas circunstancias particulares que sin suprimir al contrato lo dañan.

El consentimiento debe darse en forma libre y veraz, de tal forma que las partes estén de acuerdo en la persona, en el objeto y las formalidades del contrato.

En los contratos se requiere que las personas manifiesten su consentimiento exento de vicios, de lo contrario invalidan al contrato.

Son vicios del consentimiento el error, el dolo, la lesión y la violencia.

El *error*. Es el conocimiento equivoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, puesto que ésta es una falta de conocimiento. También puede definirse como una creencia contraria a la verdad y de acuerdo con Bernardo Pérez Fernández del Castillo,⁶ puede clasificarse en tres.

- El *obstáculo*. Cuando recae en la identidad de la persona o del objeto quedando inexistente el contrato.
- La *nulidad*. Según el artículo 1813 del CC puede ser de hecho y de derecho. Es de hecho cuando recae sobre la naturaleza y características del objeto material del contrato. Es de derecho cuando se tiene la falsa opinión de un contratante sobre una regla jurídica aplicable al contrato.
- Es *indiferente* cuando recae sobre las cualidades secundarias del objeto material del contrato.

De lo anterior considero la existencia de errores que hacen inexistente al contrato y otros que lo hacen anulable. En cuanto a los primeros está el error obstáculo, y al respecto cabe mencionar como ejemplo cuando una parte propone entregar a la otra una cosa en calidad de préstamo y la otra lo consideró como una donación. A su vez anulan al contrato el error nulidad y el indiferente.

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

Cuando los errores no recaigan sobre el motivo determinante de la voluntad no son causa de nulidad del contrato como lo indican los artículos 1813 y 1814 del CC.

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

Artículo 1814. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

Dolo. El artículo 1815 del CC dice que se configura cuando una persona utiliza cualquier sugestión o artificio para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

⁶ Bernardo Pérez, Fernández del Castillo, *op. cit.*, p. 31.

Las sugestiónes, los artificios o los medios ilícitos no constituyen un vicio del consentimiento sino los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona. Por ello se distinguen los medios utilizados del resultado obtenido.

Este vicio es una causa de nulidad relativa del contrato; si el error a que induce o que es mantenido por el mismo recae sobre el motivo determinante de la voluntad del sujeto en su celebración.

Puede existir dolo principal o secundario; cuando se trata del principal anula al contrato si ha sido la causa determinante de ese acto jurídico.

En su caso el dolo secundario provoca la acción *cuanti minoris*.

Desde mi punto de vista el dolo principal es aquel que se comete antes del contrato, siendo éste lo que origina el espíritu de su víctima de contratar.

Por su parte el dolo secundario se comete en el curso de la negociación con el fin de evitar que el otro contratante abandone el proyecto.

También existe el dolo bueno cuando se exageran las cualidades del bien objeto del contrato.

Mala fe. Consiste en la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. Es importante este concepto en virtud de que cuando existe dolo puede también tener mala fe.

Violencia. El artículo 1819 del CC establece que hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que representen peligro de perder la vida, honra, libertad, salud, o una parte considerable de bienes del contratante, de su cónyuge o de sus parientes colaterales en segundo grado.

Para que sea vicio del consentimiento se requiere que sea grave, actual, inminente, injusto, que provenga de una persona y no de un hecho, y que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto al contratar.

En ocasiones se llega a confundir a la violencia con el temor reverencial que se da cuando se celebra un contrato por no desagradar a una persona que se quiere o respeta.

Además la violencia produce la nulidad del contrato y el temor reverencial no invalida el contrato.

La violencia requiere tres elementos:⁷

1. Impresionar a una persona razonable.
2. Originar el temor de un mal considerable.
3. Que la amenaza se dirija contra la persona a quien se atemoriza o contra sus parientes.

Lesión. El artículo 17 del CC nos dice:

Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir

⁷ Marcel Planiol y Georges Ripert, *op. cit.*, pp. 61-62.

la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

En la lesión para que se considere un vicio debe existir una desproporción entre las prestaciones y por tanto en los actos en que no haya prestaciones recíprocas no puede originarse la lesión. La lesión proviene de la desigualdad de las prestaciones de las partes en el contrato. Para que se configure la lesión se requieren dos elementos, que son el psicológico y el objetivo.

El elemento psicológico es aquel vicio del consentimiento que evita contratar en igualdad de circunstancias ya que uno de los contratantes se encuentra en estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria.

El elemento objetivo es aquella desproporción económica que existe entre lo que se da y lo que se recibe.

Por último, la lesión únicamente se da en los contratos conmutativos y onerosos.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto, el motivo y el fin deben ser lícitos y posibles.

Por objeto se entiende la conducta manifestada como una prestación o como una abstención.

Lícito es todo hecho que es conforme a la ley y las buenas costumbres (art. 1830 CC).

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la otra parte.

De acuerdo con el artículo 1813 del CC, los motivos pueden clasificarse en dos:

- Motivos determinantes de la voluntad.
- Motivos que no sean en forma directa determinantes de la voluntad.

A los fines se les considera como las intenciones de destino último, el que pretenda utilizar el contratante la cosa y el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin produce la nulidad absoluta del contrato; y debe recaer tanto en el objeto jurídico como material del contrato, y a su vez sobre el fin o motivo determinante de la voluntad que es la causa del contrato.

4. Forma. La forma es 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.

Con frecuencia se confunde dicho concepto de forma con el de los formalismos, el cual se puede definir como el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo debe exteriorizarse la voluntad para la validez del acto jurídico.

Derivado de las dos definiciones anteriores puede concluirse que la diferencia entre forma y formalismos consiste en considerar a la forma como parte del consentimiento y a los formalismos como elemento de validez.

El legislador para satisfacer una forma ha regulado tres situaciones que a continuación se explican:

- *Primera.* En algunos contratos la ley exige una manera en específica y determinada de exteriorizar el consentimiento, con lo cual busca que se produzcan ciertos efectos, los cuales no se cumplirían si no se utilizara dicha forma. En este caso se trata de un contrato que es solemne.
- *Segunda.* También hay casos en que la ley exige una determinada forma cuyo objeto es dar mayor seguridad a las operaciones, lo cual no se daña si no se sigue dicha manera de exteriorizar el consentimiento. En dicho caso se persigue la validez del acto y que éste no sea anulado por la omisión de dicho requisito.
- *Tercera.* La ley no puede exigir una determinada manera de exteriorizar el consentimiento, sin dejar que las partes escojan libremente la forma del contrato, aunque para ello deban siempre observar alguna forma para la existencia del contrato.

MODALIDADES DE LAS OBLIGACIONES

Se comienza por explicar cuáles son las modalidades de las obligaciones.

a) Obligaciones de dar, hacer o no hacer.

- Las obligaciones de dar consisten en la prestación de una cosa, es decir:

1. En la traslación de dominio de una cosa.
2. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.
3. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida (art. 2011 CC).

- Las obligaciones de hacer. Consisten en la prestación de un hecho de una actividad, en favor del acreedor.
- Las obligaciones de no hacer. Consisten en la abstención del deudor de realizar determinado hecho.

b) Puras, condicionales y a plazo.

- Puras son aquellas incondicionales, es decir, que no estén sujetas a condiciones o plazos.
- Condicionales cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto (art. 1938 CC).

Cuando el cumplimiento de la condición depende de la existencia de la obligación se dice que la condición es suspensiva (art. 1939 CC).

Cuando al cumplirse la condición se resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si tal obligación no hubiese existido (art. 1940 CC).

- A plazo es aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto, es decir, que necesariamente ha de llegar (art. 1953 y 1954 CC).

c) *Conjuntivas y alternativas.*

- Conjuntiva es cuando el deudor se ha obligado a diversas cosas o a prestar distintos hechos, debiendo dar todas las primeras y prestar todos los segundos (art. 1961 CC).
- Alternativa es cuando el deudor se ha obligado a uno de los hechos o a una de dos cosas, o a un hecho o a una cosa, al prestar cualquiera de esos hechos o al entregar cualquiera de aquellas cosas, habrá cumplido su obligación (art. 1962 CC).

d) *Mancomunadas y solidarias.*

- Mancomunadas cuando, tratándose de una misma obligación, hay pluralidad de deudores o de acreedores, existe una mancomunidad (arts. 1984, 1985 y 1986 CC).

A continuación se transcriben los artículos que hacen referencia a las obligaciones mancomunadas.

Artículo 1984. Cuando hay pluralidad de deudores o de acreedores existe la mancomunidad.

Artículo 1985. La simple mancomunidad de deudores o de acreedores no hace que cada uno de los primeros deba cumplir íntegramente la obligación, ni da derecho a cada uno de los segundos para exigir el total cumplimiento de la misma. En este caso el crédito o la deuda se consideran divididos en tantas partes como deudores o acreedores haya y cada parte constituye una deuda o un crédito distintos unos de otros.

Artículo 1986. Las partes se presumen iguales, a no ser que se pacte otra cosa o que la ley disponga lo contrario.

- Solidarias, son activas cuando dos o más acreedores tienen el derecho de exigir cada uno el cumplimiento de la obligación.
- Pasiva cuando dos o más deudores reportan la obligación de prestar, cada uno, en su totalidad, la prestación debida (art. 1987 CC).

e) *Divisibles e indivisibles.*

- Divisibles, cuando tienen por objeto prestaciones susceptibles de ser cumplidas en forma parcial.
- Indivisibles, si las prestaciones no pueden cumplirse sino en forma total (art. 2003 CC).

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

Los contratos se clasifican de la siguiente manera:⁸

Desde el punto de vista de las obligaciones que generan pueden ser:

a) *Unilaterales y bilaterales.* Para diferenciar estos dos tipos no sólo debe considerarse el número de voluntades que intervienen en la celebración del acto, sino también debe tomarse en cuenta el momento en que se celebró el contrato, ya que en esto es cuando se van a originar obligaciones para una o para las dos partes y con base en esto el contrato será unilateral o bilateral.

son unilaterales los contratos en los que se obliga una de las partes, y son bilaterales aquellos en los que los contratantes se obligan recíprocamente.

En mi opinión es incorrecto entender por unilateral las prestaciones a que se obliga una de las partes respecto de la otra, siendo que además debería considerarse como la manifestación de una sola voluntad, lo cual no se toma en cuenta puesto que sería contradictorio al acuerdo de voluntades que debe existir para celebrar un contrato.

Los bilaterales a su vez se dividen en perfecto e imperfecto:

- * Perfecto. Es cuando el contrato nace bilateral.
- * Imperfecto. Es cuando el contrato nace unilateral y se convierte en bilateral; ejemplo sería una donación que es unilateral y cuando se revoca se convierte en bilateral.

Artículo 1797. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

b) Desde el punto de vista de los provechos y de los gravámenes que generan los contratos pueden ser *onerosos y gratuitos.*

- * Oneroso es aquel contrato en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.
- * Gratuito, aquel en el que el provecho es solamente de una de las partes.

En los contratos gratuitos siempre se une la liberalidad, es decir la libertad de dar o hacer sin obtener una contraprestación. Y esta liberalidad tiene dos elementos, uno es el psicológico que se refiere al poder de libre disposición y el otro es el elemento económico que se refiere a la ausencia de ganancias o ventajas.

Una diferencia básica entre un contrato oneroso y uno gratuito es que los gratuitos sólo pueden celebrarse por los dueños o sus representantes con facultades de dominio. Otra diferencia fundamental es que los contratos onerosos se rescinden y los gratuitos se revocan.

⁸ Gerardo Pérez Fernández del Castillo, op. cit., p. 44.

El contrato es unilateral si las obligaciones recaen en una sola parte y bilateral si se originan obligaciones para ambas partes (art. 1836 CC).

Además es más fácil intentar la acción pauliana en los gratuitos que en los onerosos (arts. 2163, 2164 y 2165 CC).

A continuación se hace referencia a los artículos que mencionan la acción pauliana:

Artículo 2163. Los actos celebrados por un deudor en perjuicio de su acreedor pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción es anterior a ellos.

Artículo 2164. Si el caso fuere oneroso, la nulidad sólo podrá tener lugar en el caso y términos que expresa el artículo anterior cuando haya mala fe, tanto por parte del deudor, como del tercero que contrató con él.

Artículo 2165. Si el acto fuere gratuito, tendrá lugar la nulidad, aun cuando haya habido buena fe por parte de ambos contratantes.

En su caso, en los contratos gratuitos traslativos de dominio sólo se responde del saneamiento para el caso de evicción cuando se haya convenido expresamente.

En relación con el carácter comercial, éste es esencialmente una especulación y por tanto, nunca se hace a título gratuito, razón por la cual bajo ningún motivo podrá asumir el carácter de mercantil un contrato gratuito.

Un contrato oneroso es bilateral y en ocasiones podrá ser unilateral como el mutuo con interés; en cambio un contrato gratuito siempre es unilateral.

c) Desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan se clasifican en *commutativos* y *aleatorios*, siendo una subdivisión de los contratos onerosos.

Si los provechos y los gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato se tratará de un contrato comutativo.

En el caso de que dichos provechos y gravámenes no sean ciertos y conocidos al momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, el contrato será aleatorio.

Las diferencias básicas entre éstos son:

- En los aleatorios no se aplican la imprevisión ni la lesión.

En relación con los vicios ocultos, el enajenante sólo se obliga en los contratos comutativos y no así en los aleatorios, porque en estos últimos no son ciertos ni conocidos los gravámenes ni los provechos antes de celebrar el contrato (art. 2142 CC).

Por lo general en los contratos aleatorios hay un tratamiento especial en cuanto a los riesgos por la pérdida de la cosa.

d) Desde el punto de vista de la manera en que puede manifestarse la voluntad de los contratos éstos pueden ser *solemnes*, *formales*, *consensuales*.

Cuando la ley exige determinada forma, y no otra diferente, para que se produzcan determinadas consecuencias y, que en el caso de que no se cumpla con la

forma prevista, no se originan dichas consecuencias, entonces el acto se clasifica como *solemne*.

Si la ley exige una forma precisa para que se creen determinadas consecuencias, las cuales se manifiestan aunque no se satisfaga la forma prevista, originando únicamente la nulidad del contrato por falta de forma, entonces el contrato se clasifica y califica como *formal*.

Cuando la ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, el contrato será *consensual*.

e) Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato, o como una obligación nacida del contrato, se pueden clasificar en *reales* o *consensuales*.

Cuando la entrega de la cosa consiste en la trasmisión del dominio, el uso o goce de un bien para el perfeccionamiento del contrato, éste será *real*.

Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como *consensual*.

f) Desde el punto de vista de la dependencia y no de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en *principales* y *accesorios*.

Los contratos principales son aquellos que su existencia y validez no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado, es decir, son contratos que tienen existencia por sí mismos.

Los accesorios son aquellos que no tienen existencia por sí mismos.

g) Desde el punto de vista del cumplimiento en un solo acto y un plazo determinado de las obligaciones de las partes, los contratos se clasifican en *instantáneos de tracto sucesivo*, *ejecución escalonada* y *de ejecución diferida*.

Los contratos instantáneos o de ejecución instantánea son aquellos en los que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen en un solo acto.

Los contratos de tracto sucesivo son aquellos en los que las prestaciones de las partes se van cumpliendo de momento a momento, como sería un arrendamiento.

Los contratos de ejecución escalonada son aquellos en los que las prestaciones se repiten en intervalos periódicos, como en el suministro.

Los contratos de ejecución diferida se caracterizan porque las obligaciones se cumplen en una sola exhibición, posterior a la celebración.

h) Desde el punto de vista de la satisfacción de la intención de las partes en la celebración de un contrato, se clasifican en *contratos de medios* y *de resultados*.

Se trata de un contrato de resultado, cuando como consecuencia de los efectos del contrato, la intención de las partes se ve satisfecha o colmada por la simple celebración de éste.

El contrato de medio es cuando la intención de las partes no se ve satisfecha o colmada por la simple celebración del mismo.

i) Desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos, se clasifican en *nominados* e *innominados*.

Será nominado el contrato cuando la ley reglamente un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y causas de terminación. También se conocen como típicos (art. 1859 CC).

Será innominado el contrato si la ley no lo reglamenta aunque sólo señale su concepto o le dé nombre. También se les conoce como atípicos (art. 1858 CC).

j) Contrato de libre discusión y de adhesión. Los contratos de libre discusión se caracterizan porque generalmente son consensuales y en éstos los contratantes, de común acuerdo, establecen las condiciones bajo las cuales se van a comprometer.

De conformidad con el artículo 85 del CC, el contrato de adhesión es el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista.

Por lo general este contrato se hace a una colectividad, redactado por una de las partes; las cláusulas no se discuten, frecuentemente se trata de un servicio público.

ELABORACIÓN DE LOS CONTRATOS

Existe diversidad de contratos, cuyo contenido también puede ser variable, sin embargo hay una estructura que debe seguirse al elaborar un contrato y que puede acoplarse a cada contrato considerando las características particulares de cada uno.

La estructura que debe seguirse es la siguiente:

1. Proemio. Es el encabezado del contrato, donde se determina la naturaleza jurídica de éste, el nombre de las partes que intervienen en la celebración del mismo, el carácter que adquieren los contratantes en razón de la naturaleza del mismo y, por último, en el caso de que una de las partes o ambas sean representadas, deben señalarse el nombre y el cargo de los representantes.

2. Declaraciones. Es la parte del contrato en donde los contratantes dan a conocer su naturaleza y personalidad jurídica (especifican si es persona física o si es persona moral), su objeto social o jurídico, el nombre y el cargo que desempeñan los representantes (en caso de que existan) y la forma en que acreditan su personalidad, la manifestación o declaración de lo que desean hacer a través del contrato que están celebrando y el domicilio legal (el que designen para los efectos del contrato).

3. Cláusulas. Constituyen la parte del contrato en donde las partes indican el objeto del mismo y su naturaleza jurídica; también podría incluirse el precio o costo, la vigencia, las garantías que se otorguen para su cumplimiento, las causas de rescisión, y en su caso la relación laboral, la jurisdicción a que se somete, los derechos y obligaciones que tendrán como consecuencia de la celebración de dicho acto.

Podrán incluirse todas aquellas cláusulas que las partes consideren pertinentes.

4. Suscripción. En esta parte los contratantes deben indicar el lugar y la fecha en que se suscribe el documento y el nombre y el cargo de las personas que lo firman por cada una de las partes.

FORMATO DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL SEÑOR (NOMBRE COMPLETO), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA VENDEDORA" Y POR LA OTRA (DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. (NOMBRE COMPLETO DEL REPRESENTANTE), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COMPRADORA", AL TENER DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA VENDEDORA":

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de este contrato.

2. Que es de nacionalidad (lugar de origen) y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en (calle, colonia, delegación, entidad federativa, país).

3. Que está inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, con el número (número completo) y para acreditarlo exhibe cédula y aviso de alta como causante.

4. Que es propietaria de (describir el bien mueble o inmueble, objeto del contrato), y lo acredita con la documentación que anexa a la presente operación (si se trata de un inmueble se relacionan los datos de la escritura o instrumenta).

II. DECLARA "LA COMPRADORA":

1. Que es una (clase de sociedad) legalmente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas como la acredita con la escritura pública (número), de fecha (día, mes y año), otorgada ante la fe del Licenciado (nombre completo) Notario Público (número), del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio, en el folio Mercantil (número).

2. Que está representada por el señor (nombre completo), quien acredita las facultades que ejercita para suscribir el presente instrumento en los términos del poder notarial (número), de fecha (día, mes y año), otorgado ante la fe del Licenciado (nombre completo) Notario Público (número).

3. Que su objeto social se encuentra integrado en los siguientes términos: (describir todas las actividades).

4. Que su domicilio legal se encuentra ubicado en (calle, número, colonia, entidad federativa, país).

5. Que conoce el (bien mueble o inmueble), manifestando que está conforme con el estado y condiciones que guarda el mismo. **DECLARAN LOS CONTRATANTES.**

ÚNICO. Que es su voluntad sujetar su compromiso al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "LA VENDEDORA" vende a "LA COMPRADORA" y ésta adquiere para sí el (se describe el bien que se está enajenando)

SEGUNDA. "LA COMPRADORA" pagará a "LA VENDEDORA" la cantidad de \$ (cantidad) moneda nacional, por concepto del inmueble objeto de este contrato.

TERCERA. "LA VENDEDORA" se compromete a entregar a "LA COMPRADORA" el bien inmueble que se menciona en la cláusula primera en el momento en que reciba de éste el pago del mismo.

CUARTA. "LA VENDEDORA" garantiza el inmueble por vicios ocultos, comprometiéndose al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen.

QUINTA. "LA VENDEDORA" se obliga al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con los artículos 2119, 2120 y demás aplicables, del Código Civil para el Distrito Federal.

SEXTA. Cada uno de los contratantes se compromete al pago de los impuestos que en su carácter de "VENDEDORA" y "COMPRADORA" les corresponden como consecuencia de la celebración del presente contrato.

SÉPTIMA. Las partes convienen establecer como pena convencional por concepto de los daños y perjuicios causados, por incumplimiento del presente contrato la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, sin que sea necesario su requerimiento judicialmente.

OCTAVA. El presente contrato iniciará su vigencia en el momento en que las partes procedan a su firma.

NOVENA. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para efecto de la interpretación y cumplimiento, así como lo que no se haya previsto en el presente contrato, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

El presente contrato fue leído y una vez que las partes se enteraron de su contenido y consecuencias del mismo, lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, con fecha (día, mes y año).

"LA VENDEDORA"

"LA COMPRADORA"

ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA

Cuando se trata de una escritura pública la estructura, dependiendo del caso, podrá ser de la siguiente manera:

1. Proemio. Dentro de esta parte se establecerán: el volumen, el número de escritura, lugar y fecha, el nombre del notario público ante el que se está otorgando, el número de notaría de la cual es titular; se señala la jurisdicción dentro de la que se ha facultado al notario para ejercer, la naturaleza del acto que se está celebrando, los nombres de las partes; en caso de existir los nombres de los representantes de las partes.

2. Antecedentes. Parte de la escritura donde se relacionan los títulos que dieron origen, es donde se da una descripción física del bien objeto del contrato (superficie, medidas, colindancias y linderos) y otra jurídica (se refiere a la capacidad, gravámenes, limitación registral, entre otros), también abarca lo relativo al certificado de gravámenes, impuestos prediales, permisos judiciales, permisos de relaciones exteriores.

3. Cláusulas. Señalan la naturaleza del acto celebrado; se confirma el objeto y la voluntad de las partes, el precio que acuerdan las partes sobre la presente operación, las condiciones a las que están conformes en someterse, que podrán variar dependiendo del caso en particular. Deben cuidarse en la redacción dos aspectos: el gramatical y el jurídico.

4. Personalidad. Debe asentarse únicamente en la escritura cuando las partes hayan designado a una persona para que los represente en la celebración del contrato, y en su redacción se señala el nombre del representante, la forma como acredita la personalidad que ostenta e incluso se compulsó la parte del instrumento notarial por virtud del cual se encuentra facultado para dicho acto.

5. Datos generales. En toda escritura los comparecientes deberán manifestar bajo protesta de decir verdad cuando son conocidos por el notario, su nombre, lugar y fecha de nacimiento; estado civil; ocupación; domicilio; en caso de que no los conozca tienen que exhibirle una identificación oficial con fotografía.

6. Certificación. En esta parte el notario hará constar, entre otros puntos, lo siguiente:

- Que son de su personal conocimiento los comparecientes o la forma en que se identificaron (pasaporte, credencial de elector, licencia para manejar).
- Que los documentos que le fueron entregados para acreditar la propiedad sobre el bien, así como la personalidad que se ostenta son los originales y concuerdan con lo establecido en la presente escritura.
- Que le fue leído y explicado a los comparecientes el contenido de la escritura, la fecha en que se firma y de autorización preventiva.

La excepción es cuando comparecen licenciados en Derecho quienes entienden el contenido.

La *Ley del Notariado* regula los formalismos notariales en su artículo 102 que señala:

El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

I. Expresará en el proemio el lugar y fecha en que se asiente la escritura, su nombre y apellidos, el número de la notaría a su cargo, el acto o actos contenidos y el nombre del o de los otorgantes y el de sus representados y demás comparecientes, en su caso.

II. Indicará la hora en los casos en que la ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente.

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura.

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada.

V. En los títulos o documentos presentados o exhibidos al Notario con motivo de la constitución, enajenación, gravamen o liberación de la propiedad de inmuebles o de derechos reales, al margen de la descripción de la finca o fincas o derechos objeto del contrato, o al pie del documento, pondrá el Notario autorizante de la nueva operación certificación respecto de la transmisión o acto de los referidos de que se trate, con la fecha, su firma y su sello. Cuando fueren varios los bienes o derechos será suficiente con poner una sola nota al pie del documento.

VI. Los documentos exhibidos al Notario para la satisfacción de requisitos administrativos y fiscales, deberán ser relacionados.

VII. Si no le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento.

VIII. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega una área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales si podrá rectificarse mediante escritura, sin los requisitos señalados, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil en el asiento respectivo. En todo caso el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte pudiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla.

IX. En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, se relacionarán únicamente los antecedentes que sean necesarios en concepto del Notario para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al notario.

En caso de duda judicial ésta deberá ser sobre la situación jurídica de fondo de existencia o no de dicha acreditación en el plano de los derechos subjetivos y no por diferencias de criterio formales sobre relación o transcripción.

En este caso, sobre dichos antecedentes y dicha acreditación, la carga de la prueba corresponde a quien objeta la validez de los actos contenidos en el documento.

X. En caso de urgencia, a juicio del Notario, los interesados podrán liberarlo expresamente en la escritura de tener a la vista alguno de los documentos antecedentes.

XI. Al citar un instrumento pasado ante otro notario, expresará el nombre de éste y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta así como el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso, su inscripción en el Registro Público.

XII. Redactará ordenadamente las declaraciones de los comparecientes, las que en todo caso se considerarán hechas bajo protesta de decir verdad. El Notario les enterará de las penas en que incurrirán quienes declaren con falsedad.

XIII. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad, concisión y precisión jurídica y de lenguaje, preferentemente sin palabras ni fórmulas inútiles o antieconómicas.

XIV. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, ubicación, colindancias o linderos y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial.

XV. Determinará las renunciaciones de derechos que los otorgantes hagan válidamente conforme a su voluntad manifestada o las consecuencias del acto, y de palabra, subrayando su existencia, explicará a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las mismas; cuidando proporcionar, en el caso de personas que recientemente hayan cumplido la mayoría de edad, o de cónyuges que por su situación pudieran requerirla, y en general, de grupos sociales vulnerables, una mayor explicación oral de sus términos y consecuencias, y respondiendo todo cuestionamiento al respecto.

XVI. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo por cualquiera de los siguientes medios:

- Relacionando o insertando los documentos respectivos o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura.
- Mediante certificación, en los términos del artículo 155 fracción IV de esta ley. En dichos supuestos los representantes deberán declarar en la escritura que sus representados son capaces y que la representación que ostentan y por la que actúan está vigente en sus términos. Aquellos que comparecen en el ejercicio de un cargo protestarán la vigencia del mismo.

XVII. Cuando se presenten documentos redactados en idioma distinto al español, deberán ser traducidos por un perito reconocido como tal por autoridad competente del Distrito Federal. El Notario agregará al apéndice el original o copia cotejada del documento con su respectiva traducción.

XVIII. Al agregar al apéndice cualquier documento, expresará la letra o el número que le corresponda en el legajo respectivo.

XIX. Expresará el nombre y apellidos paterno y materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representados, en su caso. Sólo que la mujer casada lo pida, se agregará a su nombre y apellidos, el apellido o apellidos paternos del marido. En el caso de extranjeros pondrá sus nombres y apellidos tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. El domicilio se anotará con mención de la población, el número exterior e

interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible. Respecto de cualquier otro compareciente, el Notario hará mención también de las mismas generales.

XX. Hará constar bajo su fe:

- Su conocimiento en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad.
- Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario.
- Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena.
- Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que asentará.
- Que quien o quienes otorgaron la escritura, mediante la manifestación de su conformidad, así como mediante su firma, en defecto de ésta, por la impresión de su huella digital al haber manifestado no saber o no poder firmar. En sustitución del otorgante que no firme por los supuestos indicados firmará a su cargo quien aquél elija.
- La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere.
- Los hechos que el Notario presencie y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros. Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el *Código Civil* al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del *Código Civil*, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

FORMATO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA

VOLUMEN
NÚMERO

EN EL DISTRITO FEDERAL MÉXICO, A LOS (DÍA) DÍAS DEL MES DE (MES) DE (AÑO), YO, LICENCIADO (NOMBRE COMPLETO) Notario Público (Número) en ejercicio en esta Capital hago constar: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte el señor (nombre completo), como la "VENDEDORA" y de la otra parte el señor (nombre completo), como la parte "COMPRADORA" al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES:

I. Por escritura pública (número), de fecha (día, mes, año), otorgada ante el señor licenciado (nombre completo), Notario Público (número), de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el número de folio (número), del Libro (número), de la Sección, se hizo constar: EL CONTRATO DE COMPRA-

VENTA que celebran de una parte el señor (nombre completo), como el VENDEDOR y la señora (nombre completo), como la COMPRADORA, quien adquirió por el precio de 1 (cantidad), pesos, moneda nacional, la casa marcada con el (número), en (calle, colonia, Delegación, entidad federativa), cuya superficie, medidas y colindancias son las siguientes:

SUPERFICIE:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: (descripción del inmueble)

II. El inmueble relacionado, se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, según certificado expedido por el Ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A" en el que tampoco aparece que se encuentre afecto a declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos, utilización o disposición de predios o áreas a que se refiera la *Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*.

III. Para los efectos establecidos en el artículo treinta y ocho del *Código Financiero del Distrito Federal*, su propietario me exhibe el aviso, en el que se relacionan los comprobantes de pago de contribuciones de los últimos cinco años que obran en su poder, respecto de las cuentas (número), del Ramo Predial y (número), del Ramo de Aguas, para ser presentado por conducto del Suscrito Notario a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

IV. Para los efectos fiscales correspondientes, me exhibe el avalúo (número) de fecha (día, mes, año), practicado por (nombre de la institución o valuador), sobre el inmueble antes precisado, al que asignó un valor comercial de 1 (cantidad) pesos, MONEDA NACIONAL, desde la fecha de su expedición y durante su vigencia legal, documento en el que se precisan la descripción y características del inmueble, para los efectos establecidos en el artículo cinco sesenta y uno del *Código Financiero del Distrito Federal*.

V. Manifiesto la parte VENDEDORA bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta escritura, es por especificaciones y destino para ser utilizado como casa habitación habiéndola ocupado como su domicilio particular, desde su adquisición hasta la fecha, por lo tanto no se encuentra sujeta a arrendamiento y no tiene obligación legal de notificar su enajenación a persona alguna. SENTADO LO ANTERIOR, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. La señora (nombre completo), VENDE, y el señor (nombre completo), COMPRA, la CASA HABITACIÓN ubicada en (CALLE, NÚMERO, COLONIA, DELEGACIÓN, DISTRITO FEDERAL) y terreno que ocupa y cuya superficie, medidas y colindancias, descripción y características quedaron precisadas en el primer punto del capítulo de antecedentes de esta escritura, que se tienen aquí por reproducidas como si se insertase a la letra, pasando a su dominio con todo lo que de hecho y por derecho, toca y corresponde a dicha propiedad, sin ninguna limitación.

SEGUNDA. Fijan las partes como precio de la presente compraventa, la cantidad de \$ (cantidad), PESOS, MONEDA NACIONAL, misma que entrega la PARTE COMPRADORA, en este acto y en presencia del Suscrito Notario a la parte VENDEDORA, quien la recibe para sí a su entera satisfacción y otorga por dicha suma de dinero el recibo finiquito correspondiente.

TERCERA. Manifiesta la parte VENDEDORA que el inmueble que enajena, pasa a la propiedad de la COMPRADORA y la posesión le será entregada al cubrir el saldo restante del precio pactado, conforme a la cláusula anterior, libre de gravamen, responsabilidad, arrendamiento o limitaciones quedando obligada al saneamiento para el caso de evicción y vicios ocultos, en términos de ley, así como a pagar cualquier adeudo que por impuestos, derechos, cooperación, plusvalía o cualquier otro concepto reporta el inmueble y resulta a su cargo.

CUARTA. La PARTE COMPRADORA tiene pleno conocimiento, de que la declaración y liquidación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, será formulado y presentada ante la Tesorería quedando obligada a cubrir cualquier diferencia que por dicho impuesto pudiera resultar como consecuencia de la aplicación de las disposiciones vigentes del Código Financiero del Distrito Federal, así como las accesorias que resulten procedentes, pago que deberá realizarse ante la propia Tesorería, dentro del plazo que ésta señale en la notificación respectiva.

QUINTA. Serán los Jueces y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, las únicas competentes para conocer y fallar en todas sus instancias, sobre cualquier controversia que se suscite en relación con el presente contrato, o cuyo efecto, las partes expresamente renuncian a cualquier otro fuero presente o futuro, que pudiera corresponderles en razón de domicilio o vecindad.

SEXTA. Los gastos, impuestos, derechos y demás inherentes a la presente escritura, incluido el Impuesto sobre la Renta que en su caso cause, serán de la exclusiva cuenta de la PARTE VENDEDORA.

GENERALES

Los comparecientes por sus generales manifestaron ser mexicanos por nacimiento, hijos de padres mexicanos; la señora (nombre completo), originaria y vecina de esta Ciudad, en donde nació el (día, mes año), estado civil, ocupación, con domicilio en (calle, número, colonia, ciudad); el señor (nombre completo), originario de (lugar de origen), en donde nació el (día, mes, año) estado civil, ocupación, con domicilio en (calle, número, colonia, ciudad). YO, EL NOTARIO, DOY FE

I. Que los comparecientes se identificaron de la siguiente forma: (poner los datos de la identificación de cada compareciente, o en su caso debe manifestarse que son del personal conocimiento del Notario), quienes en mi concepto tienen capacidad legal para este acto, sin que nada me conste en contrario.

II. Que lo relacionado e inserto concuerda exactamente con sus originales que tuve a la vista y a los que me remito.

III. Que fue leído íntegramente la presente escritura, y habiéndoles explicado su valor y consecuencias legales a quien así resultó necesario, se manifestaron conformes y firmaron el (día) del mes de su otorgamiento. DOY FE

Contrato de promesa



2

DEFINICIÓN

El contrato de promesa se puede definir como el acuerdo de voluntades por virtud del cual una parte o ambas que para los efectos de la promesa se le denomina promitente o promitentes, dependiendo de si el contrato es unilateral o bilateral, se obliga u obligan a celebrar un contrato futuro en favor de un beneficiario o beneficiarios si se tratara de una promesa bilateral.

Se denomina *promitente* al que se obliga y *beneficiario* al que recibe, razón por la cual cuando se trata de un contrato de promesa bilateral, ambos contratantes adquieren el carácter de promitentes y beneficiarios porque los dos adquieren derechos y obligaciones.

Como lo indican los artículos siguientes del CC:

Artículo 2027. Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho a pedir a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible.

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho.

Artículo 2243. Establece que puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

Artículo 2244. La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.

Artículo 2245. La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE PROMESA

La promesa es un *contrato principal* porque para su validez y existencia ni requiere ni depende de ningún otro contrato.

Es un *contrato preparatorio* porque su finalidad es garantizar la celebración del contrato definitivo.

Dependiendo de las obligaciones a que da origen, la promesa puede ser un *contrato unilateral* o un *contrato bilateral*; si se está obligando a una de las partes será unilateral y si se están obligando a ambos contratantes, el contrato será bilateral.

Por lo general, es un *contrato gratuito*, sin embargo puede darse el caso de que se pacte una prestación económica, la cual no deberá ser abonada ni considerada como parte del precio, porque de lo contrario perdería el contrato el carácter de ser una promesa y se convertiría en un contrato de compraventa en áfonos.

En relación con la forma, este contrato se encuentra restringido por el artículo 2246 del CC, el cual señala que debe constar por escrito, contener los elementos característicos de contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

Este contrato es de gran utilidad en virtud de que constituye un medio de garantizar y asegurar la celebración de un contrato futuro que no se ha podido realizar ya sea porque existan algunos obstáculos o trámites que deban llevarse a cabo antes o porque no se desee en ese momento dar lugar al surgimiento de las obligaciones que el contrato definitivo trae consigo.

DIFERENCIAS DEL CONTRATO DE PROMESA CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS

1. Diferencia entre promesa de contrato y policitud.* Ambos negocios se prestan a confusión, porque los dos conducen a un resultado semejante, ya que en el caso de la policitud el oferente al lanzar su oferta, se obliga a cumplir con su promesa, es decir, a celebrar el contrato que promete y en este caso es semejante a la promesa de contrato unilateral.

La diferencia radica en que en la policitud en el momento en que la oferta es aceptada se ha celebrado la promesa del contrato, pero no el contrato definitivo, lo cual es un requisito indispensable para que sea válido el contrato de promesa.

2. Diferencia entre el contrato de promesa y el contrato definitivo sujeto a término. La confusión que existe entre estas figuras se debe al hecho de que la promesa siempre debe celebrarse a cierto tiempo, razón por la cual son semejantes (art. 2246 CC).

La diferencia que existe deriva del hecho de que en el contrato definitivo sujeto a término pueden engendrarse tanto obligaciones de dar como obligaciones de hacer, y en cambio en el contrato de promesa únicamente se originan obligaciones de hacer que consisten en la celebración del contrato prometido.

* Francisco Lozano Noriega, *Contratos Civiles*, Asociación Nacional del Notariado, A. C., México, 1982, p. 65.

3. Diferencias entre contrato de promesa y contrato definitivo sujeto a condición. El contrato definitivo se encuentra sujeto a un acontecimiento futuro e incierto, es decir, a una condición, que en el contrato de promesa está sujeto a una condición que consiste en que el beneficiario de la promesa quiera celebrar el contrato definitivo.

En lo relativo a la condición a la que está sujeta la promesa existe semejanza con el contrato definitivo del cual se diferencia en que la condición en la promesa no recae en el contrato preliminar, sino en el contrato definitivo, en cambio en el otro recae en el único acontecimiento o contrato que se celebra.

4. Diferencia entre contrato de promesa y contrato en minuta. Antes de la *Ley del Notariado* de 1946, los notarios no estaban obligados a otorgar las minutas de los contratos que celebraban, pero sí a aceptar las que las partes hicieran.

Se entiende por minutas aquellos contratos definitivos, pero simplificados, que para que fuera válido debía elevarse a escritura pública, era un contrato definitivo al cual únicamente le faltaba la forma para su validez. En este aspecto tiene su semejanza con la promesa de contrato, en que no surtirá efectos mientras que no conste en escritura pública.

La diferencia radica en que la promesa es un contrato preliminar y la minuta un contrato definitivo.

5. Diferencia entre contrato preliminar y definitivo. A grandes rasgos puede establecerse que la voluntad es una, en consecuencia, si yo quiero la celebración de un contrato preliminar, quiero el contrato definitivo.

Tanto el contrato preparatorio o preliminar como el definitivo engendran obligaciones, el primero de ellos consiste en celebrar el contrato prometido, mientras que el segundo son de acuerdo con la estructura del mismo.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades sobre la creación y transmisión de derechos y obligaciones.

En el contrato de promesa el consentimiento consiste en el compromiso de celebrar un contrato futuro dentro del plazo que al efecto fijen las partes.

2. Objeto. Es la creación de una obligación de hacer, la cual consiste en la obligación de la celebración de un contrato futuro.

El objeto de la promesa como en todo contrato debe ser física y jurídicamente posible. Un objeto es físicamente imposible cuando va en contra de las leyes de la naturaleza, lo cual libera al promitente o promitentes del cumplimiento de las obligaciones como lo explica el artículo 1826 del CC.

Artículo 1826. Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable en lugar de él.

Cuando se habla de un objeto jurídicamente imposible se trata de un objeto que es irreductible con las normas jurídicas, como la compraventa entre cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal.

Elementos de validez

Aquí se hace referencia a uno de los artículos del CC el cual transcribimos a continuación:

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado.

- I. Por incapacidad legal de las partes o una de ellas.
- II. Por vicios del consentimiento.
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito.
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

1. Capacidad. En el contrato de promesa es igual que en cualquier contrato y al respecto el artículo 1798 del CC señala que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

En relación con los casos de incapacidad que se establecen en el artículo 450 del CC, el artículo 1800 de la misma ley se refiere a la figura de la representación para subsanar dicho obstáculo para contratar.

2. Ausencia de vicios del consentimiento. Los vicios del consentimiento son el *error*, la *violencia*, el *dolo* y la *lesión*.

Se entiende por *error* a la falsa apreciación de la realidad.

El *dolo* es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

La *violencia* existe cuando se emplea fuerza física o amenazas que pongan en peligro la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, o de sus parientes colaterales hasta dentro del segundo grado.

La *lesión* consiste en la desproporción económica entre las prestaciones de las partes que se da cuando se abusa de la suma ignorancia, extrema miseria y notoria inexperiencia de uno de los contratantes.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. De acuerdo con el artículo 1824 del CC son objeto de los contratos:

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

En el caso del contrato de promesa el objeto consiste en una obligación de hacer, que es la celebración de un contrato futuro.

Por su parte el artículo 1830 del CC dice que es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

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.

4. Forma. Es otro elemento de validez del contrato de promesa del cual el artículo 2246 del CC establece que dicho contrato deberá constar por escrito, contener los elementos característicos de contrato definitivo, y deberá estar limitado a cierto tiempo.

Al establecer la mencionada disposición que debe constar por escrito puede llegar a ser éste por escrito privado, porque no se señala alguna otra formalidad al respecto.

Por su parte las características de contrato definitivo que debe contener son los elementos de existencia, los elementos naturales y por último los elementos accidentales. Los elementos de existencia son el consentimiento y el objeto. Los elementos naturales son, por citar algunos, la forma, el plazo, sin referirme a un requisito de formalidad, sino a la manera en que ha de pagarse el precio.

Los elementos accidentales son aquellas modificaciones que las partes quieren incluir pero que, como su nombre lo indica, no son necesarias.

En relación con la limitante de tiempo que establece el artículo, la promesa debe siempre estar sujeta a un plazo o término, es decir, a cierto tiempo, y por tanto solamente dentro de ese tiempo pactado podrá el beneficiario exigir el cumplimiento de la promesa, ya que una vez vencido el plazo se extingue la obligación del promitente. Esta es la razón por la cual se trataría de un término extintivo.

CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA

La celebración de la promesa de contrato faculta al que resulte perjudicado en caso de incumplimiento, para exigir el cumplimiento forzoso de la obligación con el resarcimiento de los daños y perjuicios (art. 1949 CC).

A su vez el artículo 2247 del CC señala que:

Si el promitente se rehúsa a firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

FORMATO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL PROMITENTE VENDEDOR" Y POR LA OTRA EL SEÑOR (nombre completo), A QUIEN SE NOMBRARÁ POR SU PROPIO DERECHO "EL PROMITENTE COMPRADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL PROMITENTE VENDEDOR":

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos y que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de este contrato.

2. Que es legítimo propietario del inmueble que se encuentra ubicado en: (calle, número, colonia, delegación, ciudad), tal y como lo acredita con la escritura pública (número), de (fecha), otorgada ante el licenciado (nombre) Notario Público (número), de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio real (número).

Cuya superficie, medidas y colindancias son las siguientes: (descripción del inmueble).

3. Que es de nacionalidad (lugar de origen) y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en (calle, número, colonia, delegación, ciudad).

II. DECLARA "EL PROMITENTE COMPRADOR":

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de este contrato.

2. Que es de nacionalidad (lugar de origen) y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en: (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que conoce el inmueble objeto de la presente operación, manifestando que está conforme con las condiciones del mismo.

III. DECLARAN LOS PROMITENTES:

ÚNICO. Que es su voluntad sujetar su compromiso al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a vender al "PROMITENTE COMPRADOR" y éste se obliga a comprar en un plazo de (años o meses), contratadas a partir del día siguiente a la firma de este contrato, el inmueble ubicado en (calle, número, colonia) de esta Ciudad, cuya superficie, medidas y colindancias se mencionaron en el punto uno del capítulo de declaraciones del presente contrato y se tienen aquí por reproducidos.

SEGUNDA. Fijan las partes como precio de la futura compraventa la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, el cual será cubierto por "EL PROMITENTE COMPRADOR" en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública.

TERCERA. "EL PROMITENTE VENDEDOR" se compromete a entregar "AL PROMITENTE COMPRADOR", el bien inmueble que se menciona en la cláusula primera en el momento en que reciba de éste el pago del mismo.

CUARTA. "LA VENDEDORA" se obliga al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con los artículos 2119, 2120 y demás aplicables, del Código Civil para el Distrito Federal, y a responder por los gastos que originen los vicios ocultos.

QUINTA. El inmueble se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio.

SEXTA. Cada uno de los contratantes se compromete al pago de los impuestos que en su carácter de "PROMITENTE VENDEDOR" y "PROMITENTE COMPRADOR" les corresponden como consecuencia de la celebración de la futura escritura pública.

SÉPTIMA. Las partes convienen establecer como pena convencional por el incumplimiento del presente contrato la \$ (cantidad) de pesos, moneda nacional, además de las acciones procedentes, sin que sea necesario requerirla judicialmente.

OCTAVA. El presente contrato iniciará su vigencia en el momento en que las partes procedan a su firma.

NOVENA. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para efecto de la interpretación y cumplimiento, así como lo que no se haya previsto en el presente contrato, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudieran corresponderles.

El presente contrato fue leído y una vez que las partes se enteraron de su contenido y consecuencias del mismo, lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, con fecha (día, mes, año)

"PROMITENTE VENDEDOR"

"PROMITENTE COMPRADOR"

Contrato de compraventa civil

3

DEFINICIÓN

Es el contrato que por virtud del cual uno de los contratantes llamado *vendedor*, se obliga a transferir la propiedad de una cosa y a documentar la titularidad de un derecho a otro llamado *comprador*, quien como contraprestación se obliga a pagar cierto precio en dinero (art. 2248 CC).

Los contratos traslativos de dominio producen dos tipos de efectos:

- Transmitir la propiedad del bien objeto del contrato.
- La creación de diversas obligaciones para las partes.

Artículo 711. Establece que los efectos de los contratos pueden consistir en la transmisión de la propiedad y deroga la regla de derecho romano que establece que los contratos eran ineficaces para producir la transmisión de la propiedad.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

La compraventa es un *contrato traslativo de dominio*, ya que como se indicó produce dos efectos que son la transmisión del dominio del bien o de la titularidad del derecho objeto del mismo, y por otra parte la creación de obligaciones entre las partes.

Las partes pueden diferir la traslación de dominio en los siguientes casos:

- Cuando celebren la compraventa con la modalidad término (art. 1839 CC).
- Si la celebran con la modalidad de condición (art. 1938 CC).

En virtud de que se encuentra regulado por la ley es un contrato nominado. Es un *contrato bilateral*, porque las partes se obligan recíprocamente.

También es *oneroso*, puesto que genera derechos y gravámenes para ambas partes.

Puede ser *instantáneo* o *de tracto sucesivo*, el primer caso es cuando en el mismo momento en que se celebra el contrato se cumple con las obligaciones correspondientes; en el segundo caso puede aludirse a la compraventa en plazos, en la cual las partes van cumpliendo con sus obligaciones de forma periódica.

Es *principal*, ya que no se requiere un contrato previo para su existencia y validez.

Puede ser *consensual* o *formal*, dependiendo del bien objeto del contrato y de la cuantía de su valor, y al respecto el CC señala que es formal cuando se trate de un inmueble y consensual cuando sea un bien mueble.

Es *commutativo* porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde que se celebra el contrato; y ocasionalmente es *aleatorio* cuando las prestaciones de una de las partes no son conocidas y dependan de circunstancias posteriores.

Por último es un *contrato de resultados*, pues la intención de las partes se satisface con la celebración del contrato.

FIGURAS JURÍDICAS CON LAS QUE TIENE SEMEJANZA

La permuta tiene similitud con la compraventa e incluso en un principio cuando el hombre primitivo empezó a realizar intercambios dio lugar al surgimiento de la misma; posteriormente cuando apareció la compraventa, se estableció que la diferencia entre estos contratos radica en las prestaciones de las partes, es decir, se trata de un intercambio de bienes y en la compraventa en la entrega de una cosa a cambio del pago en dinero de la misma o el pago en 50 % o más en dinero y el resto en especie, pues de lo contrario sería una permuta.¹

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades entre las partes sobre la creación de obligaciones las cuales consisten, para el vendedor, en la transmisión

¹ Francisco Lozano Noriega, *Contratos Civiles*, Asociación Nacional (del Notariado, A. C., México, 1982, p. 78.

de la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y para el comprador en el pago de un precio cierto y en dinero. No habrá consentimiento en tanto no haya acuerdo de voluntades.

2. Objeto. Existen dos categorías al respecto:

- a) *Objeto directo*, que es la creación de obligaciones.
- b) *Objeto indirecto*, el cual consiste en dar por parte del vendedor la cosa convenida y por parte del comprador establecer cierto precio y en dinero.

Como comenté en el capítulo primero las cosas objeto del contrato deben ser física y legalmente posibles, y al efecto el artículo 1825 del CC establece que las cosas objeto del contrato deben:

- Existir en la naturaleza, también podrán serlo las cosas futuras, aunque no existan al momento de contratar, siempre y cuando sean susceptibles de existir (art. 1826 CC).
- Deben ser determinadas o determinables en cuanto a su especie y calidad, es decir, deberán ser individualizadas (art. 2015 CC).
- Y por último deberán estar dentro del comercio. Es muy importante considerar que conforme al artículo 748 del CC las cosas podrán estar fuera de comercio ya sea por su naturaleza o porque así lo establezca alguna disposición legal.

Artículo 749. Las cosas están fuera de comercio por su naturaleza cuando no pueden ser poseídas por un solo individuo exclusivamente y el otro caso sería cuando así lo establezca alguna disposición legal.

El precio es el objeto que el comprador tiene la obligación de entregar, y deberá ser cierto y en dinero.

Al decir que deberá ser cierto, me refiero a que no sea simulado y que realmente sea justo para que no exista lesión.

Y por su parte deberá ser en dinero la mayoría, en caso de que se pague con otra cosa, porque de lo contrario el artículo 2250 del CC establece que cuando la mayor parte se paga con el valor de una cosa, estamos en presencia de una permuta.

También en relación con el precio debe considerarse que podrá ser en moneda extranjera claro está que algunos tratadistas consideran que en tal caso se estaría en presencia de una permuta, lo cual no es muy lógico en virtud de que a fin de cuentas la moneda extranjera es dinero.

Otra forma de pago es el cheque el cual cuenta con las mismas características que el dinero.

En el caso de los títulos de crédito, para el *Código de Comercio* en el artículo 75 éstos son cosas mercantiles y para el CC en su artículo 754 son cosas muebles, sin embargo para la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito* en el artículo 1949 los títulos tienen poder liberatorio, salvo buen cobro y en caso de que no se paguen existen las acciones correspondientes para dicho fin.

La letra de cambio y el pagaré pueden considerarse desde dos puntos de vista:

- a) Como forma de documentar una deuda, por ejemplo puede considerarse una compraventa en abonos que puede documentarse en letras de cambio o pagarés.
- b) Como forma de pago, cuando el comprador endosa al vendedor algún pagaré o letra de cambio suscrito a su favor por un tercero.

Otras características importantes del precio son las contenidas en los siguientes artículos:

El artículo 2256 del CC establece que el precio de frutos y cereales vendidos a plazos a personas no comerciantes y para su consumo no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieron en el lugar, en el periodo corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.

El artículo 2251 establece que los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día y lugar determinados, o el que fije un tercero.

El artículo 2252 establece que fijado el precio por un tercero no podrá ser rechazado por los contratantes, a menos que sea de común acuerdo.

En relación con este último artículo el contrato no se perfeccionará mientras no se convenga el precio y mientras que el tercero, se tratará de una persona que estará prestando sus servicios profesionales en virtud de sus conocimientos técnicos.

Elementos de validez

1. Capacidad. Es un elemento muy importante que en mi opinión se clasifica de la manera siguiente:

Capacidad de goce: Siempre y cuando una persona sea titular de derechos y obligaciones; en el caso de no tener esta capacidad, el contrato es inexistente; un claro ejemplo sería el contenido en el artículo 27 constitucional que en su fracción primera establece que sólo los mexicanos por nacimiento y/o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.

Capacidad de ejercicio: Cuando una persona que es titular de derechos y obligaciones no los ejerce por sí misma sino por medio de un representante legal, el artículo 450 del CC establece algunos casos de incapacidad.

Artículo 450. Tienen incapacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad.
- II. Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos de lucidez; y aquellos que padezcan alguna afección ori-

ignada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que, debido a la limitación o la alteración en la inteligencia que esto les provoque, no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

El artículo 2274 del CC señala las incapacidades para comprar:

1. Los extranjeros y personas morales como requisito previo a la adquisición de bienes inmuebles tienen que solicitar un permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores (art. 27 constitucional, frac. I) de lo contrario estarán incapacitados para adquirir el inmueble de que se trate.
2. Otra incapacidad es la contenida en el artículo 2276 del CC que señala: los magistrados, jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes. Este sería un caso de incapacidad especial por la posición en que se encuentran las personas mencionadas.
3. Por su parte el artículo 2278 en relación con el artículo 428 del CC establece que: los hijos que se encuentren sujetos a la patria potestad únicamente podrán vender a sus padres los bienes que sean objeto del producto de su trabajo de lo contrario se encontrará incapacitado para dicho fin.
4. Otra incapacidad es la contenida en los artículos 569, 571, 572, 1713 y 2280 en donde se menciona que los representantes no tienen capacidad para adquirir los bienes de sus representados.

Artículo 569. Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.

Artículo 571. El tutor no podrá hacerse pago de sus créditos contra el incapacitado sin la conformidad del curador y la aprobación judicial.

Artículo 572. El tutor no puede aceptar para sí, a título gratuito u oneroso, la cesión de algún derecho o crédito contra el incapacitado. Sólo puede adquirir esos créditos por herencia.

Artículo 1713. El albacea antes de formar el inventario, no permitirá la extracción de cosa alguna, si no es que conste la propiedad ajena por el mismo testamento, por instrumento público o por los libros de la casa llevados en debida forma, si el autor de la herencia hubiere sido comerciante.

Artículo 2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se encuentren encargados:

- I. Los tutores y curadores.
- II. Los mandatarios.
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado.

- IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos.
- V. Los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia.
- VI. Los empleados públicos.

Incapacidades para vender

a) La venta de cosa ajena. Al respecto el artículo 2269 establece que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

A su vez el artículo 2270 señala que la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es el responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o con mala fe.

Artículo 2271. El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

La razón de estas disposiciones es que, como se mencionó con anterioridad desde el *Código de Napoleón* la compraventa se ha considerado como un contrato translativo de dominio y su efecto es precisamente transmitir la propiedad de las cosas o la titularidad de los derechos, el cual no podría conseguirse si el vendedor no fuera el dueño de la cosa, ya que si la cosa fuera ajena, el contrato sería inexistente. Sin embargo, la sanción prevista por el artículo 2270 es la nulidad; el problema sería determinar si se trata de una nulidad absoluta o relativa.

Aquí hay autores que consideran que se trata de una nulidad absoluta y otros autores opinan que se está en presencia de la nulidad relativa, porque se trata de un acto que existió pero que se convirtió en inexistente y no puede convalidarse, es decir, no hay forma de que se subsane.

Cabe señalar que también existen autores, como Ramón Sánchez Meda,² que sostienen que la venta de cosa ajena es válida y un ejemplo que explica su opinión es el artículo 2884 del CC que establece que es válida la venta que hace el representante con facultades de disposición respecto de un bien de su representado y así como éste existen diversos casos semejantes.

b) Los derechos preferenciales que se tienen que respetar cuando se pretende enajenar una propiedad, en el caso de que existan copropietarios, herederos o un usufructuario.

3. Ausencia de vicios en el consentimiento. El consentimiento debe darse en forma libre y veraz.

Los vicios del consentimiento son el error, el dolo, la violencia y la lesión.

El *error* es la falsa apreciación de la realidad.

El *dolo* consiste en aquella conducta que se caracteriza por el empleo de sugestiones o artificios para inducir a error o mantener en él a una persona.

La *violencia* se presenta cuando se emplea la fuerza física o violencia para arrancarle el consentimiento a una persona, cuando peligren su vida, su honra o

² Ramón Sánchez Meda, *De los Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1982, p. 134.

su libertad, así como gran parte de su patrimonio o el de alguno de sus familiares más próximos.

La lesión es aquella desproporción económica entre lo que se da y lo que se recibe, que se presenta cuando uno de los contratantes se aprovecha de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El artículo 8 del CC define a la ilicitud caracterizando los actos ilícitos.

Artículo 8. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Artículo 1824. Son objeto de los contratos:

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

Por ser la compraventa un contrato donde se generan obligaciones de dar, el objeto debe cubrir tres requisitos: existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie; estar dentro del comercio.

Por su parte el fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes no debe ser contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres (art. 1831).

4. Forma. Para tratar a la forma primero hay que determinar si se trata de bienes muebles o bienes inmuebles.

Por lo que el artículo 2316 del CC establece al respecto que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

De acuerdo con el artículo anterior cuando se trata de la venta de bienes muebles no se requiere cumplir con ninguna formalidad expresa y por tanto se puede realizar de forma o por escrito.

Cuando se trata de bienes muebles, la compraventa es consensual, como regla general, pero debe considerarse que dicha consensualidad tiene algunas excepciones que a continuación se mencionan:

Primera excepción: Cuando los contratantes han querido establecer una formalidad especial con la particularidad que el contrato no produzca efectos mientras no revista esa forma especial.

Segunda excepción: Cuando se trate de ciertos bienes como lo son los títulos de crédito al portador, que a pesar de ser bienes muebles su transmisión debe realizarse por la entrega material del título, es decir, que además del contrato debe existir la entrega, pues una característica de los títulos es la incorporación del derecho al título y mientras no se entregue el título, la propiedad no se considera transmitida.

Si se tratara de un título nominativo además de lo anterior deberá ser inscrito en el registro correspondiente.

Tercera excepción: Consiste en la venta de una misma cosa a diferentes personas la cual se encuentra regulada por los siguientes artículos del CC:

Artículo 2264. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente: ...

Artículo 2265. Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

Artículo 2266. Si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto por el artículo anterior.

Artículo 2317. La venta de un inmueble cuyo valor de avalúo no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos cuyas firmas deberán ratificarse ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Cuando se trate de contratos que el Departamento del Distrito Federal realice con el objeto de enajenar terrenos o casas para personas de escasos recursos cuyo valor máximo sea el establecido en el artículo 730, se podrán otorgar por contrato privado sin que se requieran a los testigos y la ratificación. Lo mismo será en el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 730. El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de la familia, conforme al artículo 723, será la cantidad que resulte de multiplicar por 365 el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio.

Artículo 2318. Si alguno de los contratantes no supiera escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 1834.

Artículo 1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Artículo 2319. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Artículo 2320. Si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Artículo 2917. Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Departamento del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 730, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo del artículo 2317.

La *Ley del Notariado* regula los formalismos notariales en su artículo 102 que se señala en el capítulo primero de este manual.

Por su parte el artículo 2232 señala que cuando la falta de forma produzca la nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

Por su lado el artículo 27 del *Código de Procedimientos Civiles* señala que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

Cuando el contrato se otorga en la forma establecida por la ley puede ser convalidado mediante una ratificación expresa. La convalidación puede exigirse por cualquiera de los otorgantes, si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de una manera fehaciente.

En el caso de que existieran dos acciones opuestas, es decir, que una de las partes pida la nulidad del contrato y que la otra pida la acción proforma Bernardo Pérez Fernández del Castillo³ considera que con fundamento en el artículo 20 del CC el juez deberá resolver en favor del otorgante que trate de evitarse un perjuicio y no a favor del que trate de obtener un lucro.

Al respecto Ramón Sánchez Meda⁴ opina que si una de las partes demanda judicialmente la nulidad del contrato, la otra parte al ser emplazada a juicio puede reconvenir el otorgamiento de la formalidad omitida, prevaleciendo esta última acción con base en el principio de la conservación del contrato y el principio que establece que nadie puede ir en contra de sus propios actos.

En el caso de que el mencionado demandado no reconviniera el otorgamiento de la forma, con esa actitud pasiva estaría consintiendo dicha nulidad dando origen a una retractación o revocación del contrato por parte de los dos contratantes.

CONSECUENCIAS DE LA COMPRAVENTA

La celebración y el perfeccionamiento de un contrato de compraventa, de acuerdo con Miguel Ángel Zamora y Valencia⁵, originan diversas consecuencias como son:

1. La consecuencia relacionada con el objeto del contrato consistente en la transmisión de la propiedad.
2. Las consecuencias relacionadas con las partes consistentes en generar obligaciones y crear derechos.

Consecuencias relacionadas con el objeto del contrato

Estas consecuencias consisten en transmitir la propiedad de los bienes, en los cuales si son ciertos y determinados opera en el momento del perfeccionamiento

³ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1994, p. 110.

⁴ Ramón Sánchez Meda, *op. cit.*, p. 49.

⁵ Miguel Ángel Zamora y Valencia, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1991, p. 83.

y celebración del contrato, de lo contrario, operará en el momento en que se hacen ciertos y determinados teniendo conocimiento de este hecho el adquirente, sin que sea necesaria la entrega de los bienes.

Aunque la compraventa se perfeccione y sea obligatoria para las partes cuando hayan convenido sobre la cosa y precio, en el caso de que la primera aún no ha sido entregada ni el precio sea satisfecho, por ser un contrato consensual, la transmisión se produce en ese momento.

El efecto traslativo puede diferirse para operar con posterioridad a la celebración del contrato, ya sea por la voluntad de las partes, por disposición legal (cuando los bienes no son ciertos y determinados, sino determinables), o porque exista una imposibilidad de hecho para que esa consecuencia se actualice (cuando se trate de bienes futuros).

Consecuencias relacionadas con las partes

1. Obligaciones del vendedor:

- a) Conservar la cosa mientras se entrega. Como se mencionó por ser un contrato consensual, la cosa puede ser entregada después de la celebración del contrato y como consecuencia nace la obligación de conservarla mientras se entrega. En la última parte del artículo 2284 del CC se impone esta obligación al vendedor.
- b) Entregar la cosa. Esta obligación deriva del hecho de que la razón de ser y motivo determinante y primordial de la compraventa es que el comprador obtenga la posesión de la cosa que sea objeto del contrato. Se encuentra regulada por los artículos siguientes:

Artículo 2283. El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida.
- II. A garantizar las calidades de las cosas.
- III. A prestar la evicción.

Artículo 2284. La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Artículo 2285. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación a cargo del comprador, salvo convenio en contrario.

Artículo 2286. El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

Artículo 2287. Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido.

Artículo 2288. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Artículo 2289. Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

Artículo 2290. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

Artículo 2291. La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

Artículo 2292. Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave.

c) *Garantizar las cualidades de la cosa.* Esta obligación se encuentra consignada por la fracción II del artículo 2283 del CC que obliga al vendedor a responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, entendiéndolos como aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o al uso que las partes hayan pactado en el contrato, y para que proceda la responsabilidad del vendedor se requiere que dicho vicio o defecto sea oculto, es decir, que no esté a la vista, que no sea conocido por el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato. Como se menciona en los artículos siguientes:

Artículo 2143. El enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente es un perito que por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos.

Artículo 2144. En los casos del artículo 2142 puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos.

Artículo 2146. En los casos en que el adquirente pueda elegir la indemnización o la rescisión del contrato, una vez hecha por él la elección del derecho que va a ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del enajenante.

Artículo 2147. Si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía y eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.

Artículo 2149. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139.

d) Responder del saneamiento en caso de evicción.

Artículo 2120. Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción; aunque nada se haya expresado en el contrato.

Por evicción se entiende toda privación total o parcial de una cosa como consecuencia de una sentencia ejecutoriada en razón de un derecho anterior a la adquisición (art. 2119) y por saneamiento, la indemnización que debe el enajenante al adquirente que ha sufrido evicción.

La indemnización a que está obligado el vendedor si el comprador sufre evicción, se determinará en atención a su buena o mala fe en la enajenación.

Artículo 2126. Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I. El precio íntegro que recibió por la cosa.
- II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente.
- III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento.
- IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

Artículo 2127. Si el que enajena hubiere procedido de mala fe tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

- I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.
- II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.
- III. Pagará los daños y perjuicios.

e) Responder de los daños y perjuicios que sufra el comprador, como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos sufra el comprador.

De acuerdo con el artículo 1910, cualquier perturbación que hiciere el vendedor al comprador con posterioridad a la venta, sin tener una justificación jurídica, constituiría un hecho ilícito y por tanto está obligado a indemnizar al comprador por los daños y perjuicios que sufiere por esos conceptos.

- f) *Pagar impuestos.* Con fundamento en el artículo 445 del CC cuando se trata de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, el vendedor está obligado a pagar el impuesto de traslación de dominio.
- g) Pagar, salvo convenio en contrario, la mitad de los gastos de escritura y registro (art. 2263).

2. Obligaciones del comprador:

a) *Pagar el precio.*

Artículo 2248. 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.

De acuerdo con el artículo 2294 el precio debe ser pagado en el lugar, tiempo y modo convenidos y sólo a falta de pacto expreso de las partes, deben aplicarse las normas supletorias que establece la ley.

b) *Pagar intereses.*

En virtud de que por lo general las operaciones se realizan de contado, ésta es una obligación eventual y el comprador estará obligado a pagar los intereses en los casos siguientes:

- Si se demora en el pago del precio en los términos antes señalados (art. 2255).
- Si ha recibido la cosa y se hubiere convenido sobre el pago de esos intereses (art. 2296).
- Si ha recibido la cosa y ésta produce frutos o rentas mientras no se cubra el precio (art. 2296).
- Si se hubiese constituido en mora en los supuestos establecidos en los artículos 2104 y 2105 (art. 2296).

A continuación se transcriben algunos de los artículos relacionados con el pago de intereses:

Artículo 2104. El que estuviere obligado a prestar un becho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

- I. Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste.
- II. Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 2080.

El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención.

Artículo 2105. En las obligaciones de dar que tengan plazo fijo, se observará lo dispuesto en la fracción I del artículo anterior.

En el caso de que se hubiera concedido un plazo al comprador para que pague el precio sin estipular intereses, entonces no tiene obligación de pagarlos, ya que en razón de dicho plazo se sobreentiende que se aumentó el precio de la venta; pero si el plazo se concede posteriormente a que se hubiere celebrado el contrato, el comprador sí estará obligado a pagar los intereses sobre la cantidad adeudada.

- c) Si el comprador se obligó a transmitir la propiedad de otra cosa, tendrá respecto de aquélla todas las obligaciones que le corresponden al vendedor.
- d) Pagar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, en los términos de la ley de la materia.
- e) Pagar, salvo convenio contrario, la mitad de los gastos de escritura y registro.
- f) Recibir la cosa.

En el Derecho mexicano no existe consignada la obligación del comprador de recibir la cosa y sólo lo obliga la ley a indemnizar al vendedor por los gastos que éste haga por el alquiler de los recipientes o continentes en que se contenga lo vendido, si se constituye en mora de recibir y el vendedor queda descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y sólo responde del dolo o de la culpa grave (art. 2292).

3. Derechos del vendedor:

- a) Son derechos del vendedor las obligaciones que tiene el comprador.
- b) Tiene derecho a que se le pague el precio o saldo que no le hayan sido pagados dentro de los 70 días siguientes a la venta si se hizo al contado o en su caso del vencimiento del plazo.
- c) Tiene derecho a retener la cosa vendida si el comprador no le ha pagado el precio.

Artículo 2286. El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

Artículo 2287. Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido.

- d) Tiene el derecho de demandar la ejecución forzosa en caso de que el comprador incumpla con sus obligaciones.

4. Derechos del comprador:

- a) Las obligaciones del vendedor.
- b) Tiene derecho a suspender el pago si aún no lo ha hecho, cuando en el contrato se ha señalado plazo para el pago, si fuere perturbado en su posesión o derecho o tuviere justo temor de serlo, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza, salvo convenio en contrario (art. 2299).
- c) En caso de incumplimiento de las obligaciones del vendedor, tiene derecho a demandar la ejecución forzosa o la resolución del contrato con el pago de daños y perjuicios que correspondan en ambos casos (art. 1949).

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

Las modalidades se clasifican de la siguiente manera:⁶

1. Pacto de no vender a determinada persona. Al respecto el artículo 2301 señala que:

Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

La consecuencia por incumplir con dicho pacto es el pago de daños y perjuicios. Asimismo, el artículo mencionado establece que será nula la cláusula en la que se estipule que no se puede vender a ninguna persona, ya que las partes no pueden ocasionar que un bien adquiera el carácter de inalienable.

2. Pacto de retroventa. Aquí se mencionará el artículo 2302, que dice:

Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.

3. Derechos preferenciales. Consisten en la primacía que otorga la ley o la voluntad de las partes, con el fin de ser preferido, en igualdad de circunstancias, para adquirir un bien frente a un tercero.

Hay dos clases de derechos de preferencia, que son:

a) *Derechos preferenciales del tanto:*

- Que tienen el copropietario, el coheredero y el usufructuario de conformidad con los artículos 973 y 974 que señalan lo siguiente:

Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Si varios propietarios de cosa indivisa hicieron uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Artículo 1005. El usufructuario goza del derecho del tanto.

Artículo 1292. El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del

derecho del tanto; si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula.

- Que tiene el arrendatario de casa habitación, en los contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993.

En el caso de la enajenación de un bien inmueble sujeto a arrendamiento, el inquilino, en igualdad de circunstancias, tiene derecho de preferencia (del tanto) para adquirirlo.

En relación con el contrato la sanción es la nulidad y en relación con el notario que autorice la escritura, la sanción puede llegar a ser la suspensión hasta por un año.

De acuerdo con las reformas que entraron en vigor el 7 de marzo de 1985 pueden darse diferentes supuestos:

- Que la finca no esté arrendada.* El notario debe cerciorarse de este hecho. Aquí cabe la posibilidad de que la finca haya estado arrendada en algún momento, pero que en la actualidad no lo esté y en dicho caso el notario deberá exigir de la Tesorería del Distrito Federal una constancia de que el último contrato de arrendamiento ha sido cancelado.
- Que la finca esté arrendada.* En este caso el notario debe corroborar que al inquilino se le ha notificado este hecho y las circunstancias propias de la operación. A su vez el inquilino dentro de los 15 días siguientes a la notificación deberá manifestar si hará o no uso del derecho de preferencia.

La notificación puede llevarse a cabo en presencia del destinatario y en caso de no encontrarse el destinatario, el notario debe cerciorarse de que es el domicilio de la persona, procederá a notificar mediante instructivo que entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado; en el instructivo incluirá una relación sucinta del objeto de la notificación y se hará constar en el acta la forma en que se llevó a cabo la diligencia.

Después de la notificación y transcurrido el plazo de 15 días el notario deberá cerciorarse de si el inquilino hizo o no uso de su derecho, los cuales se mencionan a continuación.

- Derecho de retracto y de preferencia del tanto que tiene el inquilino de un condominio.

Al respecto la *Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* establece lo siguiente:

Artículo 19. En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmue-

⁶ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *op. cit.*, p. 119.

ble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 20. Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la constitución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

- Derechos preferenciales por el tanto.

Consiste en una cláusula donde se establece que en caso de que el comprador enajene con posterioridad el bien adquirido, el vendedor será preferido en igualdad de circunstancias.

Este derecho implica una obligación de hacer y su incumplimiento trae como consecuencia el pago de los daños y perjuicios y no la nulidad como en el caso del derecho del tanto.

- Derecho por el tanto del arrendatario de un inmueble. También a los arrendamientos de casa habitación celebrados después del 19 de octubre de 1993.

En el caso de los inquilinos de fincas destinadas a casa habitación, locales comerciales, oficinas, terrenos, estacionamientos, entre otros, que haya contratado después del 19 de octubre de 1993, tendrán derecho de ser preferidos, bajo la condición de que hayan arrendado el inmueble por más de cinco años, le hayan hecho mejoras de importancia y que estén al corriente del pago de sus rentas (art. 2447 CC).

Para concluir se hace mención de los artículos 2304 y 2305 del CC.

Artículo 2304. El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere.

Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Artículo 2305. Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

La inobservancia de este derecho trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios.

4. *Venta ad corpus y ad mensuram.* La venta *ad corpus* es una modalidad aplicable a los bienes inmuebles, que consiste en que el precio se fije por el conjunto y no por metro cuadrado.

Artículo 2290. Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

La venta *ad mensuram* es cuando al enajenar un inmueble se señala el precio por metro cuadrado, y en el caso de que después de la venta se descubrieran más metros deberá hacerse un ajuste en el precio.

3. *Compraventa de cosa futura.*

Artículo 1826. Las cosas futuras pueden ser objeto del contrato siempre y cuando sean susceptibles de llegar a existir.

En este caso debe hacerse una distinción entre el objeto obligación y el objeto cosa.

Y debe entenderse por cosa futura los bienes que en el momento de la celebración de un contrato no existen en la naturaleza, pero son susceptibles de existir.

6. *Compra de esperanza.*

Artículo 2792. Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

La diferencia entre un contrato de cosa futura y un contrato de cosa esperada radica en que el primero es conmutativo y el segundo es aleatorio.

7. *Compraventa en abonos.* Es aquella en la que el precio se paga en dos o más exhibiciones y cuenta con las características siguientes:

- La inscripción de la cláusula resolutoria expresa en el Registro Público de la Propiedad.
- Las reglas que deben seguirse en caso de rescisión del contrato.

Artículo 1949. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumba.

El perjudicado podrá 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

En este contrato pueden llegar a establecerse algunas causas adicionales de rescisión, al respecto el artículo 2310 establece lo siguiente:

- I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.
- II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.
- III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esa cláusula no producirá efectos contra un tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

El artículo 2311 menciona otras características del contrato de compraventa en abonos.

Artículo 2311. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren 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 fijarán 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 obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Al igual que en todas las rescisiones las partes deben devolver mutuamente, correspondiendo al vendedor el precio más los intereses y al comprador la cosa que recibió más una indemnización a título de renta.

8. Compraventa con reserva de dominio. En estos contratos la transmisión de la propiedad queda sujeta a una condición suspensiva que en la mayoría de los casos consiste en el pago total del precio, como se manifiesta en los artículos siguientes.

Artículo 2312. Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción.

Artículo 2313. El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

Para que este contrato surta efectos contra terceros es necesaria su inscripción en el Registro Público.

A su vez los artículos 2314 y 2315 hablan de que en los casos en que se rescinda el contrato de compraventa con reserva de dominio y que ésta se haya condicionado al pago del precio.

Artículo 2314. Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

Artículo 2315. En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

FORMATO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA VENDEDORA" Y POR LA OTRA (denominación o razón social), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. (nombre completo), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COMPRADORA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA VENDEDORA":

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración de este contrato.

2. Que es de nacionalidad (lugar de origen) y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, con el (número) y para acreditarlo exhibe cédula y aviso de cita como causante.

4. Que es propietaria del inmueble ubicado en (calle, colonia, ciudad), tal y como lo acredita con la escritura pública (número), fe (fecha), otorgada ante el licenciado (nombre) Notario Público (número) del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio real (número), cantando dicho inmueble con la siguiente superficie, medidas y colindancias (describir el inmueble).

II. DECLARA "LA COMPRADORA":

1. Que es una sociedad mercantil legalmente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas como lo acredita con la escritura pública (número), de fecha (día, mes, año), otorgada ante la fe del licenciado (nombre completo) Notario Público (número) del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil (número).

2. Que está representada por el señor (nombre completo), quien acredita las facultades que ejercita para suscribir el presente instrumento en los términos del poder notarial (número), de fecha (día, mes, año), otorgado ante la fe del licenciado (nombre completo) Notario Público (número), manifestando que su representante tiene capacidad legal para este acto, y que lo representado cuenta también con dicha capacidad.

3. Que su objeto social se encuentra integrado en las siguientes términos: (actos, operaciones y todo aquello que integre el objeto).

4. Que su domicilio legal se encuentre ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

III. DECLARAN LOS CONTRATANTES:

ÚNICO. Que es su voluntad sujetar su compromiso al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "LA VENDEDORA" vende a "LA COMPRADORA" y ésta adquiere para sí el inmueble, ubicado en la (calle, número, calle, colonia), cuya superficie, medidas y colindancias fueron mencionadas en el punto primero de Declaraciones de este contrato.

SEGUNDA. El precio de la presente operación es la cantidad de \$ (cantidad), pesos, moneda nacional, la cual entrega "LA COMPRADORA" a "LA VENDEDORA" al momento de firma de este contrato.

TERCERA. "LA VENDEDORA" se compromete a entregar a "LA COMPRADORA", el bien inmueble que se menciona en la cláusula primera en el momento en que reciba de éste el pago del mismo.

CUARTA. "LA VENDEDORA" garantiza el inmueble por vicios ocultos, comprometiéndose al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen.

QUINTA. "LA VENDEDORA" se obliga al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con los artículos 2119, 2120 y demás aplicables, del Código Civil para el Distrito Federal.

SEXTA. Cada uno de los contratantes se compromete al pago de los impuestos que en su carácter de "VENDEDORA" y "COMPRADORA" les corresponden como consecuencia de la celebración del presente contrato.

SÉPTIMA. Las partes convienen establecer como pena convencional por incumplimiento del presente contrato la \$ (cantidad), por concepto de los daños y perjuicios causados, además de las acciones que sean procedentes, sin que sea necesario que se requiera judicialmente.

OCTAVA. El presente contrato iniciará su vigencia en el momento en que las partes procedan a su firma.

NOVENA. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para efecto de la interpretación y cumplimiento, así como la que no se haya previsto en el presente contrato, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

El presente contrato fue leído y una vez que las partes se enteraron de su contenido y consecuencias del mismo, lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, con fecha (día, mes, año)

"LA VENDEDORA"

"LA COMPRADORA"

Contrato de permuta



4

DEFINICIÓN

La permuta con fundamento en el artículo 2327 del CC, es:

El contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a entregar una cosa o la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar otra cosa o bien la titularidad de un derecho al primer contratante.

Ambos contratantes son llamados permutantes, en virtud de que los dos tienen las mismas obligaciones y derechos y las condiciones son idénticas para los dos. Cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, o en su caso la titularidad de un derecho.

Permuta es la denominación jurídica del trueque.

Artículo 2250. 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 en 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.

Artículo 2328. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta y acredita que no era propia de la que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió. Este artículo se está refiriendo a la permuta de cosa ajena y sus consecuencias.

Artículo 2329. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dio si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios.

Artículo 2330. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe sobre la cosa que reclame el que sufrió la evicción.

Artículo 2331. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

La permuta es un *contrato principal*, porque como se ha mencionado en los capítulos anteriores, cuando un contrato no requiere la existencia de otro anterior para su validez, adquiere esta característica.

Otra característica es que se trata de un *contrato oneroso* en virtud de que ambos contratantes van a tener cargas y gravámenes.

Es un *contrato bilateral* porque otorga obligaciones para ambas partes que consisten en dar, es decir, en transmitir la propiedad o titularidad de un derecho a cambio de otro.

Generalmente es un *contrato conmutativo*, porque las partes desde antes de contratar conocen la ganancia o pérdida que éste puede ocasionarles.

En relación con la *forma* la ley no exige formalidades si se trata de bienes muebles, pero si son inmuebles deberá ser a través de contrato privado o escritura pública, dependiente de la cuantía.

FIGURAS JURÍDICAS SEMEJANTES AL CONTRATO DE PERMUTA

Como se explicó en el capítulo 3, la permuta es un contrato semejante a la compraventa en virtud de que la diferencia entre estas figuras radica en el pago que el adquirente da en la compraventa, el cual debe ser en dinero en más de 50 % del valor que lo represente y el resto en especie; lo cual en la permuta es completamente al revés.*

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades en relación con la transmisión del dominio de los bienes o derechos en forma recíproca y al objeto indirecto.

2. Objeto. Se divide en directo e indirecto.

Por *objeto directo* se entiende la creación de obligaciones, y por el segundo (indirecto) la función de dar.

* Francisco Lozano Noriega, *Contratos civiles*, Asociación Nacional del Notariado, A. C., México, 1982, p. 78.

El *objeto indirecto* es la cosa o titularidad de los derechos que se van a transmitir, la cual, como dice el artículo 1825 del CC, debe cumplir con las siguientes características:

1. Existir en la naturaleza.
2. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
3. Estar en el comercio.

Elementos de validez

1. Capacidad. En relación con este elemento de validez son incapaces:

1. Los menores de edad.
2. Los extranjeros cuando adquieran en la zona restringida.
3. Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes (art. 2276). La excepción a este artículo es cuando se trate de coherederos o copropietarios (art. 2277).
4. Asimismo, se aplican en este caso las reglas contenidas en el artículo 2280, las cuales son:

No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores y curadores.
- II. Los mandatarios.
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado.
- IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos.
- V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.
- VI. Los empleados públicos.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Son vicios del consentimiento: el *error*, el *dolo*, la *violencia* y la *lesión*, la cual toma gran importancia para los efectos de este contrato.

El *error* consiste en la apreciación falsa de la realidad.

El *dolo* es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

La *violencia* es aquel vicio que se origina cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La lesión consiste en esa desproporción que existe entre lo que se da y la contraprestación que se entrega a cambio; que en este contrato adquiere gran importancia en virtud de que en ocasiones se desconoce el valor de las cosas objeto del contrato y al realizar la permuta se origina una lesión.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto, el motivo y el fin que sean determinantes de la voluntad de cada uno de los contratantes deben ser lícitos.

De acuerdo con el artículo 8 del CC son lícitos los actos que no sean contrarios a las leyes de interés público ni a las buenas costumbres.

Para que invalide el contrato la ilicitud deberá recaer sobre los motivos, fines y objetos determinantes de la voluntad de las partes.

4. Forma. La ley no exige formalidades cuando se trata de bienes muebles, pero si son bienes inmuebles pueden presentarse dos situaciones que a continuación se explican:

1. Cuando el valor del inmueble sea inferior a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, 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 (art. 2317).
2. Cuando el valor del inmueble sea mayor a la cantidad estipulada en el párrafo anterior, surgiendo la obligación de celebrar el contrato por medio de una escritura pública.

OBLIGACIONES DE LOS PERMUTANTES

Para explicar las obligaciones de las partes primero quiero destacar que en este capítulo se mencionan juntas en virtud de que en primer lugar no existe diferencia en la denominación que adquieren los contratantes, en segundo lugar ambos contratantes o permutantes tienen los mismos derechos y obligaciones, y en tercer lugar la figura o el carácter que desempeñan al celebrar el contrato es exactamente igual; lo único que cambiaría sería la cosa objeto del contrato que le da el uno al otro.

Partiendo de esto, las obligaciones de las partes se resumen en las siguientes (art. 2283 CC).

1. Entregar la cosa o documentar la titularidad de un derecho en favor del otro contratante.
2. Garantizar las calidades de las cosas.
3. Prestar la evicción.

En relación con esta última obligación el artículo 2329 del CC señala que todo aquel que enajena de manera onerosa está obligado a asumir el saneamiento para el caso de evicción, sobre todo cuando exista un contrato de permuta de por medio.

El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, estará facultado para dos cosas: podrá reivindicar la que dio si se halla aún en poder del otro permutante más los daños y perjuicios, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el correspondiente pago de los daños y perjuicios causados.

FORMATO DE CONTRATO DE PERMUTA

CONTRATO DE PERMUTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE (nombre completo) POR SU PROPIO DERECHO, Y POR LA OTRA (denominación o razón social) REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. (nombre completo), A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES NOMBRARÁ "PERMUTANTES" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARAN "LOS PERMUTANTES":

El señor (nombre completo)

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este contrato.

2. Que es de nacionalidad (lugar de origen) y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que está inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, con el (número) y para acreditarlo exhibe cédula y aviso de alta como causante.

4. Que es propietario del inmueble que se encuentra ubicado en (calle, número, colonia) en esta Ciudad, el cual adquirió como se acredita en la escritura pública (número), otorgada ante el licenciado (nombre completo) Notario Público (número), inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real (número), y cuya superficie, medidas y colindancias son las siguientes:

Superficie: (descripción del inmueble)

Medidas y colindancias:

La Sociedad (denominación o razón social) representada por el licenciado (nombre completo), manifiesta:

1. Que es una sociedad mercantil legalmente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas como lo acredita con la escritura pública (número) de fecha (día, mes, año), otorgada ante la fe del licenciado (nombre completo) Notario Público (número) del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil (número).

2. Que está representada por el señor (nombre completo), quien acredita las facultades que ejerce para suscribir el presente instrumento en los términos del po-

der notarial (número); de fecha (día, mes, año); otorgado ante la fe del licenciado (nombre completo). Notario Público (número).

3. Que su objeto social se encuentra integrado en los siguientes términos.
4. Que su domicilio legal se encuentra ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).
5. Que es propietario del lote de autos y los vehículos que dentro del mismo se encuentran tal y como lo acredita con copia de los documentos donde consta dicha propiedad y que se encuentra ubicado en: (calle, número, colonia, ciudad).

II. DECLARAN "LOS PERMUTANTES"

ÚNICO. Que es su voluntad sujetar su compromiso al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. El señor (nombre completo) transfiere la propiedad a (denominación o razón social) representada por el licenciado (nombre completo) adquiere para sí el inmueble, ubicado en (calle, número, colonia) de esta Ciudad; cuya superficie, medidas y colindancias fueron mencionadas en el punto primero del capítulo de declaraciones de este contrato, obligándose a cubrir el importe del valor de dicho inmueble, entregando a cambio dos automóviles (marca, modelo, color) cuyo valor suma la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, y el resto que es la cantidad de \$ (cantidad), será cubierto en efectivo.

SEGUNDA. El señor (nombre completo), se compromete a entregar a (denominación, razón social) representado por el licenciado (nombre completo) el bien inmueble que se menciona en la cláusula primera en el momento en que reciba los vehículos y el pago en efectivo del mismo.

TERCERA. El señor (nombre completo), se compromete a garantizar el inmueble que transfiere por vicios ocultos, comprometiéndose al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen.

CUARTA. (denominación o razón social), representada por el señor (nombre completo), se compromete a garantizar los vehículos cuya propiedad transfiere, obligándose al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen por vicios ocultos.

QUINTA. Ambas contratantes se obligan al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con los artículos 2119, 2120 y demás aplicables, del Código Civil para el Distrito Federal.

SEXTA. Cada uno de los contratantes se compromete al pago de los impuestos que en su carácter de "PERMUTANTES" les corresponden como consecuencia de la celebración del presente contrato.

SÉPTIMA. Las partes establecen como pena convencional por incumplimiento de este contrato, el pago de la \$ (cantidad), por concepto de los daños y perjuicios causados, además de las acciones procedentes, sin que sea necesario su requerimiento judicial.

OCTAVA. El presente contrato iniciará su vigencia en el momento en que las partes procedan a su firma.

NOVENA. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para efecto de la interpretación y cumpli-

miento, así como lo que no se haya previsto en el presente contrato, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

El presente contrato fue leído y una vez que las partes se enteraron de su contenido y consecuencias del mismo, lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, con fecha (día, mes, año).

"El señor _____ S. A. de C. V."
representado por el licenciado

Contrato de donación

5



DEFINICIÓN

La donación es un contrato por virtud del cual una persona llamada *donante* trasmite gratuitamente la propiedad de una parte o la totalidad de sus bienes presentes, a otra persona llamada *donatario*, la cual acepta los bienes.

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

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

La donación es un *contrato principal* porque para su existencia o validez no requiere otro contrato previo.

Es un contrato *traslativo de dominio*, pues del mismo se originan obligaciones de dar que consisten en transmitir la propiedad.

Por lo general, es un *contrato instantáneo* en virtud de que sus efectos se cumplen en el momento de la contratación.

La donación es un contrato unilateral, ya que únicamente se generan obligaciones para el donante. Existe la excepción que sería cuando el contrato es bilateral, en virtud de que el donatario se haya obligado a hacer algo o a dar una cosa (art. 2337).

Otra característica de la donación es que se trata de un *contrato gratuito*, ya que en primer lugar las cargas económicas son por parte del donante y en segundo lugar porque el donatario no se obliga a algún tipo de contraprestación económica.

Es un contrato *intuitu personae*, es decir, se realiza en calidad de la persona, que en este caso se trata de que el donante desea transmitir la propiedad de sus bienes a una determinada persona y no a cualquiera.

Tiene *forma restringida*, en virtud de que la ley establece una serie de formalismos dependiendo de la cuantía y el objeto de la donación. Al respecto son aplicables las siguientes disposiciones legales.

Artículo 2342. No puede hacerse donación verbal más que de bienes muebles.

Artículo 2343. La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.

Artículo 2344. Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.

Artículo 2345. La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.

Artículo 2346. La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hiciera en vida del donante.

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

CLASIFICACIÓN DE LAS DONACIONES

Las donaciones pueden ser:^{*}

1. Puras y condicionales. Con fundamento en los artículos 2334 y 2335:

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

Artículo 2335. Pura es la donación que se otorga en términos absolutos, y condicional la que depende de algún acontecimiento incierto.

2. Onerosas y remuneratorias. *Onerosas* son aquellas que se hacen imponiendo algunos gravámenes (art. 2336).

Remuneratorias son aquellas que se hacen en atención a servicios recibidos por el donante que el donatario le prestó y que éste no tenga obligación de pagarlos (art. 2336).

3. Mortis causa. Son aquellas cuyos efectos se encuentran suspendidos a un término, la muerte del donante.

Artículo 2339. Las donaciones que se hagan para después de la muerte del donante, se registrarán por las disposiciones relativas del libro tercero; y las que se hagan entre consortes, por lo dispuesto en el capítulo VII, título V, del libro primero.

4. Donaciones entre consortes (art. 2339). De acuerdo con el artículo 232 del *Código Civil (CC)*, los consortes pueden hacerse donaciones, con tal de que no

^{*} Miguel Ángel Zamora y Valencia, *Contratos Cíviles*, Porrúa, México, 1981, p. 133.

sean contrarias a las capitulaciones matrimoniales, ni perjudiquen el derecho de los ascendientes o descendientes a recibir alimentos.

Para este tipo de donaciones debe considerarse que:

- No deben ir en contra de las capitulaciones matrimoniales.
- Sólo pueden revocarse cuando exista causa justificada.
- Sólo pueden revocarse mientras subsista el matrimonio.

5. Donaciones antenupticiales. Son aquellas que hacen entre sí los que van a contraer matrimonio o en su caso las que un tercero hace a cualquiera de ellos en consideración al matrimonio (arts. 219 y 220).

Artículo 219. Se llaman antenupticiales las donaciones que antes del matrimonio hace un esposo al otro, cualquiera que sea el nombre que la costumbre les haya dado.

Artículo 222. Son también donaciones antenupticiales las que un extraño hace a alguno de los esposos o a ambos, en consideración al matrimonio.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

Son elementos de existencia al igual que en todos los contratos los puntos siguientes:

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades por parte de los contratantes. El donante debe exteriorizar su voluntad e intención de hacer una liberalidad en favor del donatario, que consistirá en hacerle entrega y transmitirle la propiedad de uno o más bienes o la titularidad de uno o más derechos.

El consentimiento en todos los contratos se integra cuando uno de los contratantes le hace una oferta al otro, el cual la acepta.

En este contrato el consentimiento adquiere gran importancia ya que el contrato se perfecciona hasta que el oferente conoce e informa de la aceptación (art. 2340).

Artículo 2340. La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.

Artículo 2346. La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hace en vida del donante.

Además la donación debe ser con el *animus donandi*, es decir, con el ánimo de transmitir a título gratuito.

2. Objeto. Existen el objeto directo y el indirecto.

El objeto directo es la creación de derechos y obligaciones y el indirecto es una obligación de dar por parte del donante, es decir, consiste en la transmisión

de bienes que sean determinados o determinables en cuanto a su especie, que existan dentro de la naturaleza y que estén dentro del comercio.

En relación con los bienes objeto del contrato deben observarse las siguientes disposiciones del CC:

Artículo 2333. La donación no puede comprender bienes futuros.

Artículo 2347. Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias.

Elementos de validez

1. Capacidad. En el donante además de que la ley exija la capacidad general se requiere la facultad de disposición sobre los bienes objeto del contrato, sin la cual no estaría legitimado.

Si se profundiza en lo comentado en el párrafo anterior el donante tiene que ser propietario del bien o titular del derecho material de la donación, en virtud de que la finalidad de este contrato consiste en la trasmisión de la propiedad, y si el donante no es propietario del bien material del contrato, la donación será de cosa ajena y por tanto aplicando por analogía el artículo 2270 será a su vez nula en forma absoluta.

En el caso del donatario, a diferencia del donante, se requiere la capacidad general para cualquier contrato ya que es el beneficiario y no adquiere obligaciones, y existen en relación con dicha capacidad excepciones que son el caso de un menor de edad el cual se encuentra capacitado para recibir donaciones y la otra excepción es el concebido pero no nacido, con la condición de que sea viable y que su representante legal acepte la donación y lo haga saber al donador (arts. 2340 y 2357).

Son incapaces para formar parte en un contrato de donación:

- Los extranjeros cuando el bien objeto del contrato sea un inmueble que se encuentre ubicado dentro de la zona restringida, o sea a 100 km de las fronteras y 50 km de las playas.
- El tutor no puede realizar donaciones a nombre de su pupilo (art. 576).
- Tampoco el representante del ausente respecto de los bienes que administra podrá realizar donaciones (art. 650).
- Los que ejercen la patria potestad no podrán donar los bienes de sus representados; ni en su caso el albacea los bienes de la herencia (art. 436).

Por su parte, para la celebración de un contrato de donación entre consortes se requiere que el matrimonio se haya celebrado bajo el régimen de separación de bienes (art. 174).

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Para los efectos del contrato de donación son aplicables los conceptos de *error*, *dolo*, *violencia* y *lesión*.

Por *error* se entiende aquella apreciación falsa sobre la realidad.

Por *dolo* debe entenderse cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

La *violencia* es aquella fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La *lesión* es aquella desproporción que existe entre lo que una de las partes da y lo que recibe a cambio como contraprestación por encontrarse uno de los contratantes en estado de suma ignorancia, extrema miseria o notoria inexperiencia.

Cualquiera de estos conceptos que se presente vicia el consentimiento.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Es otro elemento de validez y en relación con este punto será objeto del contrato:

- La cosa que el donante debe dar (bien mueble o inmueble).
- La titularidad del derecho que el donante debe documentar en favor del donatario.

Las cosas futuras no pueden ser objeto del contrato de donación.

4. Forma como elemento de validez. El contrato de donación es formal, y son aplicables en cuanto a la forma las siguientes disposiciones legales:

Artículo 2341. La donación puede hacerse verbalmente o por escrito.

Artículo 2342. No puede hacerse donación verbal más que de bienes muebles.

Artículo 2343. La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.

El contrato de donación podrá ser verbal cuando el objeto sea un bien mueble cuyo valor no exceda de \$ 200; si excede de los \$ 200 pero no de \$ 5000 deberá ser mediante escrito, y si fuera mayor de \$ 5000, el contrato deberá realizarse por medio de escritura pública (art. 2344).

Cuando la donación recae sobre bienes inmuebles deberá realizarse con las mismas formalidades que la ley señala para la compraventa, que dice lo siguiente:

- Si el valor del bien inmueble no excede del monto equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, podrá otorgarse mediante contrato privado ratificado ante notario, juez competente o registrador de la propiedad (art. 2317).
- Si se trata de un inmueble que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad cuyo valor no exceda de la cantidad prevista en el párrafo anterior, la donación podrá otorgarse en el certificado de inscripción de propiedad, ratificado ante el registrador (art. 2321).
- Si el donante fuere el Departamento del Distrito Federal con la finalidad de constituir el patrimonio familiar, para personas de escasos recursos y que el valor del inmueble no exceda de 365 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, podrá otorgarse por medio de escrito

privado, sin que sean necesarios los testigos ni la ratificación de las firmas o podrá realizarse por medio de escritura pública (art. 2317).

- Si se trata de bienes inmuebles cuyo valor exceda de 365 veces el salario mínimo vigente las donaciones deberán otorgarse por medio de escritura pública.

OBLIGACIONES DEL DONANTE

En virtud de ser un contrato unilateral el único que se obliga es el donante.

La obligación del donante es de dar, y consiste en transmitir la propiedad de la cosa o documentar en favor del donatario la titularidad de un derecho.

Al respecto el donante no es responsable del saneamiento para el caso de evicción.

OBLIGACIONES DEL DONATARIO

Sólo tendrá obligaciones cuando se trate de una donación onerosa, es decir, que el donante le haya transmitido la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a cambio de una prestación de algún servicio (art. 2337).

REVOCACIÓN DE LAS DONACIONES

Por medio de la revocación puede dejarse sin efecto una donación anterior, es decir, se puede hacer que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la revocación.

Son causas de revocación las siguientes:

Artículo 2359. Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337.

Si transcurren cinco años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos o habiéndolos tenido no ha revocado la donación, ésta se volverá irrevocable. Lo mismo sucede si el donante muere dentro de ese plazo de cinco años sin haber revocado la donación.

Si dentro del mencionado plazo naciere un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad.

Dentro del contenido de dicha disposición se considera como primera causal la superveniencia de hijos y en tal caso deben cubrirse los requisitos siguientes:

1. Que el donante tenga hijos en el tiempo en que se otorgó la donación.
2. Que tenga al hijo antes de cinco años.

Si se cumplen estos dos requisitos, solamente el donante decidirá si va a iniciar el procedimiento de la revocación y si falleciera los herederos podrán continuarlo.

Por su parte, el artículo 2361 del CC señala que la donación no podrá ser revocada por supervivencia de hijos, de acuerdo con:

- I. Cuando sea menor de doscientos pesos.
- II. Cuando sea antenupcial.
- III. Cuando sea entre consortes.
- IV. Cuando sea meramente remuneratoria.

Artículo 2362. Rescindida la donación por supervivencia de hijos, serán restituidos al donante los bienes donados, o su valor si han sido enajenados antes del nacimiento de los hijos.

La acción de revocación en este caso corresponde únicamente al donante o al hijo póstumo (art. 2367 CC).

En caso de que se pida la reducción de la donación, podrán pedirla todos los que sean acreedores alimentistas (art. 2367).

Otra causa de revocación es la ingratitud, que se da cuando el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de los ascendientes, descendientes o cónyuge de éste y existe en este caso otro supuesto que es cuando el donatario se rehúsa a socorrer al donante en caso de que caiga en la pobreza.

La revocación no podrá ser anulada por ingratitud; cuando sea menor de \$200, antenupcial, entre consortes, o puramente remuneratoria.

Si los bienes no pueden ser restituidos en especie, se exigirá el valor que tenían en el momento de la donación.

También es causa de revocación no cumplir con las cargas impuestas.

El donatario únicamente responde del cumplimiento de las cargas que se le imponen con la cosa donada, y no está obligado con sus bienes personales. Puede sustraerse de la obligación abandonando la cosa donada o si ésta perece por caso fortuito.

Por último, cuando sea entre consortes podrá revocarse en cualquier momento, y en caso de divorcio el cónyuge que diera lugar a éste perderá todo lo que se le hubiera dado, y el cónyuge inocente conservará lo que haya recibido y podrá reclamar lo pactado en su provecho.

DONACIONES INOFICIOSAS

La donación será inoficiosa cuando como consecuencia de la misma el donante quede insolvente para cumplir sus obligaciones como deudor alimentista.

Artículo 2348. Las donaciones serán inoficiosas en cuanto perjudiquen la obligación del donante de suministrar alimentos a aquellas personas a quienes los debe conforme a la ley.

No serán revocadas las donaciones inoficiosas, ni tampoco reducidas, cuando muerto el donante, el donatario tome sobre sí la obligación de administrar los alimentos debidos y garantice conforme al derecho (art. 2375).

FORMATO DE CONTRATO DE DONACIÓN

CONTRATO DE DONACIÓN, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA DONATARIA" Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL DONANTE", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA DONATARIA":

1. Que es una persona física, que nació en (lugar de origen), el (día, mes, año) que es (profesión), y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.
2. Que señala como domicilio, para el cumplimiento del presente contrato el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad)

II. DECLARA "EL DONANTE":

1. Que es una persona física, que nació en (lugar de origen), el (día, mes, año) que es (profesión), y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.
2. Que señala como domicilio, para el cumplimiento del presente contrato el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).
3. Que es propietario de (especificar los bienes y describirlos), y lo acredita con los documentos que en copia anexa al presente contrato (si se trata de un inmueble se relacionan los datos de la escritura pública y sus características).
4. Que es su voluntad enajenar a título gratuito en favor de "LA DONATARIA" el(los) bien(es), que a continuación se describen:

III. DECLARAN AMBAS PARTES:

ÚNICO: Que están conformes en someterse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL DONANTE" enajena a título gratuito en favor de "LA DONATARIA", el(los) bien(es), descritos en el punto II del capítulo de las Declaraciones del presente contrato, las cuales deberán ser destinados para (especificarlo).

SEGUNDA. "EL DONANTE" se compromete a entregar el(los) bien(es) a "LA DONATARIA" libres de todo gravamen y limitación de dominio.

TERCERA. De conformidad con los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, "EL DONANTE" se obliga al saneamiento en caso de evicción.

CUARTA. Las partes convienen que en caso de que "LA DONATARIA" no utilice el(los) bien(es) para el uso destinado, deberá(n) regresarlos a "EL DONANTE".

QUINTA. "EL DONANTE", se obliga a entregar el(los) bien(es), objeto del presente contrato a "LA DONATARIA", el (día, mes, año).

SEXTA. El presente contrato surtirá efectos a partir del momento en que sea firmado.

SÉPTIMA. Las partes establecen como pena convencional por incumplimiento del presente contrato la cantidad de \$ (cantidad), pesos moneda nacional.

OCTAVA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio actual o posterior les corresponda, para el efecto de interpretar y dar cumplimiento al presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato, las partes estando conformes con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (día, mes, año).

"LA DONATARIA"

"EL DONANTE"



DEFINICIÓN

El mutuo puede definirse como aquel contrato por virtud del cual una persona llamada *mutuante*, se obliga a transferir ya sea en forma gratuita o con intereses la propiedad de una suma de dinero o algún bien fungible, a otra persona llamada *mutuario*, quien por su parte se obliga a devolver en un cierto plazo otro tanto de la misma especie y calidad.

Artículo 2384. 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.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

El mutuo es un contrato *trlativo de dominio*, ya que a través de éste se transfiere la propiedad de una cantidad de dinero o de algún bien fungible. Bienes fungibles son aquellos que tienen unos respecto de otros el mismo poder liberatorio al momento de efectuarse el pago.

A su vez se trata de un *contrato principal* porque no se requiere la existencia de otro para que sea válido y exista.

Es *bilateral* porque se crean derechos y obligaciones para ambas partes, es decir, el mutuante se obliga a entregar la cosa y el mutuario a restituirla con otra de la misma especie y calidad.

Es *gratuito* por su naturaleza, porque el mutuario no está obligado a pagar una contraprestación al menos que se pacte así y será entonces oneroso, porque se establece una contraprestación a la que denominan interés, la cual puede consistir en dinero y en género.

Es un contrato *comutativo*, ya que al momento de la celebración del mismo las partes conocen las cargas y los gravámenes, en virtud de ser ciertas y extraordinarias.

Puede considerarse un contrato *consensual*, en virtud de que la ley no exige formalidades para su celebración. Este contrato puede realizarse de forma verbal, por escrito privado o por escritura pública.

Es un contrato que puede ser de *tracto sucesivo*, porque las prestaciones se cumplen a través de cierto tiempo y también podrá celebrarse de *ejecución instantánea*, que es cuando las prestaciones se crean y terminan en un solo momento.

Es un contrato *nominado* porque se encuentra regulado por el CC.

Por último, cabe mencionar que es un contrato *de resultados*, porque la intención de las partes se satisface con la celebración del contrato.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

Al igual que en todos los contratos sus elementos de existencia son consentimiento y objeto.

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades entre mutuante y mutuario, sobre la creación de obligaciones de dar.

Como se ha mencionado, el consentimiento debe recaer sobre el objeto directo e indirecto del contrato.

En este contrato por no ser formal, es decir, porque la ley no exige formalidades para su celebración, la manifestación de la voluntad puede ser verbal, por escrito privado o mediante escritura pública.

En relación con el consentimiento le son aplicables las disposiciones legales referentes a la oferta y la aceptación y, por supuesto, todas las reglas cuando es entre presentes y cuando se lleva a cabo entre ausentes.

2. Objeto. Se clasifica en directo e indirecto.

Cuando se habla del *objeto directo*, se está tratando de la creación de obligaciones y derechos para ambos contratantes.

Por ser el mutuo un contrato traslativo de dominio su objeto directo se caracteriza por la creación de obligaciones de dar y su fundamento se encuentra en el artículo 2011, fracción III, que dice lo siguiente:

La prestación de cosa puede consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta.
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cierta cosa.
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

El objeto indirecto del contrato debe observar los requisitos contenidos en el artículo 1825 del CC, es decir, que exista en la naturaleza, que sea determinado o determinable y que se encuentre dentro del comercio.

El objeto indirecto se encuentra integrado por una suma de dinero o por cosas que sean fungibles.

Artículo 763. Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Elementos de validez

Son elementos de validez del contrato de mutuo la capacidad, la licitud en el objeto motivo o fin, la ausencia de vicios en el consentimiento y forma.

1. Capacidad. La capacidad que se requiere para su celebración es la misma que la ley exige para poder transmitir el dominio, es decir, ser propietarios de los bienes, y la que señala el artículo 450 CC y al respecto en caso de que una de las partes tenga representante legal, deberá estar facultado para actos de dominio.

Cuando se trate de un menor de edad éste podrá celebrarlo si se trata de proporcionarse los alimentos y que no tenga representante legal o se encuentre ausente (art. 2392, CC).

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El artículo 2390 del CC señala que:

El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conocía los defectos y no dio aviso oportuno al mutuario.

Para explicar este elemento es necesario considerar cuatro supuestos en los que se debe incurrir por parte de uno de los contratantes cayendo en tal caso en error, dolo, violencia o lesión.

El *error*, al igual que en todos los contratos, consiste en una creencia falsa de la verdad o la falsa apreciación de ésta.

Cuando se habla del *dolo*, se trata del empleo de cualquier sugestión o artificio para inducir a error o mantener en él a cualquiera de los contratantes.

Por *violencia* debe entenderse el empleo de fuerza física o amenazas que representen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

Por último, la *lesión* es aquella desproporción económica que existe entre lo que se entrega y lo que se da a cambio de la cosa y únicamente puede darse cuando se trate de un contrato de mutuo con interés y nunca cuando sea gratui-

to, porque la lesión presupone que se dé una desproporción grave entre el valor de la cosa objeto del contrato y lo que se da por ella (arts. 17 y 2230 CC).

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Es un elemento que consiste en que el objeto indirecto (dinero o cosas fungibles) con fundamento en el artículo 1825 exista en la naturaleza, sea determinado o determinable y exista dentro del comercio; y que además sea lícito y posible (art. 1827 CC).

Por su parte el fin o motivo determinante de la voluntad de las partes no deberá ser contrario a las leyes ni a las buenas costumbres (art. 1831).

La ilicitud debe recaer en el objeto directo e indirecto, así como en el fin o motivo determinantes de la voluntad.

4. Forma. El mutuo es un contrato que no requiere la observancia de un formalismo, en virtud de que puede celebrarse de manera verbal. Existen excepciones en cuanto a la forma, éstas son:

1. Cuando se garantice la obligación que tiene el mutuuario de devolver la cosa con otra de la misma especie y calidad con hipoteca, deberá realizarse por medio de escritura pública, si el crédito garantizado excede de \$500.00.
2. Cuando la cosa objeto del contrato sea dinero, en la práctica el contrato debe ser por escrito.

En cuanto a los elementos del contrato, tanto de existencia como de validez le son aplicables las reglas generales que al respecto se establecen en el CC, para los contratos.

OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

1. Transmitir la propiedad de la cosa mutuada. A mi parecer este punto es el más importante.

En relación con dicha obligación el CC, no menciona dentro del Título Quinto, Capítulo Primero, esta obligación sin embargo por ser el mutuo un contrato traslativo de dominio le son aplicables al respecto las mismas reglas que a cualquier contrato que produzca dichos efectos.

De acuerdo con el artículo 2014 del CC si se trata de cosas ciertas y determinadas serán transmitidas por mero efecto del contrato.

Cuando sean cosas indeterminadas la propiedad se transfiere hasta que la cosa sea cierta y determinada (art. 2015).

2. Entregar al mutuuario la cosa mutuada. La regla general para el cumplimiento de esta obligación es que "las cosas deben ser entregadas en el lugar convenido por las partes" (art. 2386).

En el caso de que las partes no hubieran señalado el lugar para el cumplimiento de esta obligación, será donde se encuentre la cosa (art. 2387, frac. I).

También es importante considerar el plazo, el cual será señalado por los contratantes y en caso de que no haya convenio expreso el artículo 2080 establece 30 días después de la interpelación ya sea notarial o judicial.

Se deberán entregar las cosas contratadas en su especie, cantidad y calidad, incluyendo sus accesorios e intereses en caso de que hubieran sido pactados (art. 2013).

En relación con el párrafo anterior el mutuuario no podrá ser obligado a recibir otra cosa aunque fuera de mayor valor (art. 2012).

3. Es otra obligación del mutuante responder del saneamiento para el caso de evicción. Esta obligación únicamente la tendrá el mutuante en caso de que la cosa mutuada no sea de su propiedad, privando de esta manera al mutuuario por una sentencia ejecutoriada que lo establezca. En este caso el saneamiento varía si el mutuante actuó de buena o mala fe.

4. Responder de los vicios o defectos ocultos. Cuando se trate de mutuo con interés se aplicará lo siguiente:

Artículo 2142. En los contratos comutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa.

En relación con el mutuo sin interés o simple, el artículo 2390 señala que:

El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conoció los defectos y no dio aviso oportuno al mutuuario.

La diferencia radica en que cuando es simple, solamente responderá el mutuante cuando haya tenido conocimiento de los vicios y no haya dado aviso oportuno.

5. El pago de los impuestos si se trata de mutuo con interés. En caso de que sea un contrato de mutuo con interés, el mutuante deberá pagar el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado que se causen como consecuencia del mismo.

OBLIGACIONES DEL MUTUATARIO

1. La principal obligación es restituir las cosas mutuadas en la misma especie y calidad. El significado de esta obligación se traduce en la transmisión del dominio que tiene que realizar el mutuuario, para restituir al mutuante lo que recibió en mutuo.

Artículo 2080. En caso de que el préstamo hubiera sido en dinero el mutuaria deberá devolver una cantidad igual a la recibida conforme a la ley monetaria vigente al tiempo de hacerse el pago, sin que esta prescripción sea renunciable. Si se pacta que el pago debe hacerse en moneda extranjera, la alteración que ésta experimente en el valor será en daño o beneficio del mutuuario.

El modo, el lugar y el tiempo de la devolución se harán en la forma que las partes hayan convenido.

Las cosas deberán devolverse en la misma especie, calidad y cantidad en que fueron recibidas; sin embargo, de conformidad con el artículo 2380 del CC en caso de que no sea posible para el mutuuario restituir bienes de la misma especie y calidad por ya no existir en la naturaleza o en el mercado, tendrá que pagar el valor que éstos tenían en el momento en que se realizó el préstamo.

Si en el contrato no se ha fijado plazo para la devolución de lo prestado, se observarán las reglas siguientes:

- En caso de que el mutuuario fuera labrador y el objeto del préstamo estuviera conformado por productos del campo, la restitución se hará en la próxima cosecha de dichos productos.
- Se observará la misma regla para los mutuuarios que no sean labradores, pero que hayan de percibir frutos semejantes por otro título. El artículo 2387 señala que:

Cuando no se ha señalado lugar, se observarán las reglas siguientes:

- I. La cosa prestada se entregará en el lugar donde se encuentre.
- II. La restitución se hará, si el préstamo consiste en efectos, en el lugar donde se recibieron. Si consiste en dinero, en el domicilio del deudor, observándose lo dispuesto en el artículo 2085.

2. Responder por los vicios o defectos de la cosa. El mutuuario está obligado a responder de las calidades de la cosa, es decir, por los vicios que ésta pueda tener conforme al artículo 2142 del CC.

3. El pago de los impuestos correspondientes en el mutuo con interés. El mutuuario cuando es un contrato con interés, es solidariamente responsable con el mutuante, por el pago del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado.

MUTUO CON INTERÉS

1. El contrato de mutuo es gratuito, sin embargo, pueden pactarse intereses. El interés es toda compensación que el mutuuario da al mutuante, que consiste en una cantidad de dinero o en su caso de otros bienes, que es valuada en la generalidad de los casos aplicando un porcentaje sobre el valor de las cosas dadas en mutuo.

2. El artículo 2393 señala que:

Es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros.

Artículo 2394. El interés es legal o convencional, es decir, las partes pueden pactar el interés legal o uno inferior o en su caso superior a éste.

El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijan los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el

interés sea tan desproporcionado que haga fundamentalmente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal (art. 2395).

En la disposición anterior no sólo se protege al mutuuario de una lesión, también se trata del abuso pecuniario, que consiste en un estado de necesidad facultándolo del ejercicio de la acción *cuanti minoris*, con el fin de disminuir el interés hasta el tipo legal o en su caso podrá pedir la nulidad del contrato causando con ello la restitución de los bienes o cantidades entregadas por las partes.

Esta última solución puede resultar contraproducente para el mutuuario, ya que, a pesar de que le permite recobrar las cantidades que pagó por concepto de intereses excesivos, pero lo obliga a devolver anticipadamente la cosa o bienes mutuados.

En el artículo 2396 se señala lo siguiente:

Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis meses, contados desde que se celebró el contrato, puede reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.

Derivado de la disposición anterior puede darse por terminado anticipadamente el plazo, con lo cual no se incurre en una compensación especial.

Por su parte el artículo 2397 señala que las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.

3. Esto está regulado por el *Código Penal*. En los artículos 386, en el cual nos habla del delito de fraude y en el 387, fracción VIII, que señala el cobro de intereses desmedidos valiéndose de la ignorancia o malas condiciones económicas de una persona, se considera fraude.

FORMATO DE CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS

CONTRATO DE MUTUO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL MUTUANTE" Y DE LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN SE LE NOMBRARÁ COMO "EL MUTUUARIO" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL MUTUANTE":

I. Que es una persona física, que nació en (lugar de origen), el (día, mes, año) que se dedica a (profesión), y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio, para el cumplimiento del presente contrato el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).
3. Que tiene la capacidad económica para la celebración de este contrato.

II. DECLARA "EL MUTUATARIO"

1. Que es una persona física, que nació en (lugar de origen), el (día, mes, año) que se dedica a (profesión), y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.
2. Que señala como domicilio, para el cumplimiento del presente contrato el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

III. DECLARAN AMBAS PARTES.

1. Que es su voluntad someterse a los siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL MUTUANTE" da en calidad de MUTUO al "MUTUATARIO" la cantidad de \$ (cantidad), pesos, moneda nacional, que se le entrega a su entera satisfacción.

SEGUNDA. "EL MUTUATARIO", se obliga a devolver el capital dado en mutuo, en un plazo de (meses, días) contados a partir de la fecha de firma del presente contrato, siendo dicho plazo forzoso para "EL MUTUANTE" y voluntario para "EL MUTUATARIO".

Dicho plazo queda condicionado a que no se dejen de pagar dos mensualidades consecutivas de los intereses fijados en la cláusula siguiente:

TERCERA. El capital prestado causará intereses a razón del (valor numérico del porcentaje) por ciento mensual, pagaderos en mensualidades adelantadas y en pagos en efectiva los (días), de cada mes a partir de la fecha de firma de este contrato.

CUARTA. Convienen ambas contratantes, que para el caso de que los intereses no fueren cubiertos dentro de los (días) siguientes a su vencimiento, por ese solo hecho y sin necesidad de interpelación judicial ni otra formalidad, el capital causará intereses a razón del (valor numérico del porcentaje) por ciento mensual por todo el tiempo que permanezcan involutos.

QUINTA. "EL MUTUANTE" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del préstamo en los siguientes casos:

- a) Si "EL MUTUATARIO" dejara de cubrir dos mensualidades consecutivas de intereses ordinarios.
- b) Si "EL MUTUATARIO" falta al exacto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas al exacto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas.

SEXTA. Convienen ambas partes que si "EL MUTUANTE" tuviera que promover juicio para promover el pago del capital mutuado y sus accesorios legales ya sean por vencimiento natural del plazo estipulado o por vencimiento anticipado del mismo

plazo, "EL MUTUATARIO" se obliga a pagarle como pena convencional por su incumplimiento y dar lugar a juicio, la cantidad de \$ (cantidad), moneda nacional.

SÉPTIMA. El presente contrato surtirá efectos a partir del momento en que sea firmado.

OCTAVA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio actual o posterior les corresponda, para el efecto de interpretar y dar cumplimiento al presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato, las partes estando conformes con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (día, mes, año).

"EL MUTUANTE"

"EL MUTUATARIO"

Contrato de arrendamiento

7

DEFINICIÓN

El arrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada *arrendador* concede a otra llamada *arrendatario* el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De dicha definición se desprenden los siguientes elementos:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto.
3. La restitución de la cosa, en virtud de que sólo se transfiere temporalmente.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

El arrendamiento es un contrato *principal*, ya que no requiere la existencia de un contrato previo para su validez.

Es un contrato *bilateral*, porque da origen a obligaciones para ambas partes. Es *oneroso*, porque impone gravámenes y derechos para ambas partes.

Es *formal* ya que el contrato debe celebrarse por escrito y en caso de que se haga verbalmente, se establece que hay una presunción de culpa imputable al arrendador (art. 2406 CC).

Es un contrato *commutativo* porque el carácter de ganancioso y perdidoso se conoce desde el momento de la contratación.

Es un contrato de *tracto sucesivo* en virtud de que se está concediendo el uso de una cosa.

Además es un contrato de *resultados* porque la intención de las partes se satisface por su misma celebración.

Es un *contrato nominado* porque está regulado por la ley.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de las obligaciones de dar, el cual consiste en la trasmisión temporal del uso o el uso y goce de una cosa o un bien a cambio de una contraprestación consistente en el pago de una renta.

No se requiere que las partes convengan expresamente el uso que deba darse al bien arrendado, ya que si no se pacta el arrendatario deberá usar la cosa conforme a su naturaleza y destino; sin embargo, si se llegara a pactar debe usarse en la forma que se haya pactado.

Artículo 2425, frac. III. El arrendatario está obligado:

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

2. Objeto:

Directo: Consiste en crear derechos y obligaciones.

Indirecto: Con fundamento en el artículo 2011, fracción II, es una obligación de dar por parte del arrendador, que se integra por cualquier bien corpóreo, o incorpóreo, mueble o inmueble, puede ser el objeto de un contrato de arrendamiento, bajo la condición de que siempre puedan producir una ventaja económica.

Para el arrendatario también se genera una obligación porque tiene que pagar un precio (art. 2011, fracc. III).

Artículo 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Por ejemplo como excepciones cabe mencionar el artículo siguiente:

Artículo 1050. El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores (por ser derechos personalísimos).

Otra excepción está contenida en los artículos 765 al 771 donde se establece que los bienes del dominio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal.

El objeto como contenido de las prestaciones de las partes es doble, es decir, por una parte es objeto del contrato la cosa arrendada y por otra parte el precio.

Por su parte el precio debe ser cierto y consistir en una suma de dinero o en otros bienes.

Elementos de validez

1. Capacidad. Para arrendar se requiere la general, es decir, deberá dar en arrendamiento un bien el dueño del mismo o su representante, es decir, aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Los representantes no pueden arrendar por más de cinco años, ni recibir rentas por adelantado por más de dos años (arts. 436, 573 y 574, CC).

De lo expuesto se concluye que tienen capacidad para arrendar las siguientes personas:

1. Los propietarios, esto se refiere a que el arrendador tenga la plena propiedad de los bienes.
2. Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese goce o uso del bien; es decir, que se encuentre facultado por medio de un contrato de mandato.
3. Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, es decir, los titulares de derechos reales que puedan celebrar arrendamientos, incluyéndose en la misma categoría a los usufructuarios que independientemente del contrato puedan tener este derecho por ley.
4. Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos.

Por su parte la capacidad para recibir en arrendamiento es la capacidad requerida para contratar, con las siguientes excepciones:

Artículo 2404. Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervienen.

Artículo 2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran.

Artículo 569. Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad.

Si lo hiciere además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.

También podrán arrendar las siguientes personas:

- Los copropietarios cuando se trata del bien indiviso, con el consentimiento de los otros copropietarios (art. 2403).
- Los cónyuges podrán celebrar contrato de arrendamiento entre sí únicamente con autorización judicial (art. 174).
- El usufructuario podrá dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese fin terminará junto con su derecho (art. 1002).
- El que no sea propietario podrá dar en arrendamiento si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de ley (art. 2401).
- Los apoderados para actos de administración o actos de dominio podrán arrendar el bien sobre el que se encuentren facultados con autorización del dueño (art. 2553).
- También podrán arrendar el bien el arrendatario, el comodatario, el depositario y el aparcerero, si están facultados para ello (arts. 2480 y 2500).

Un ejemplo en que no puede celebrarse contrato de arrendamiento es el siguiente:

- El deudor que se ha declarado en estado de concurso no podrá seguir administrando sus bienes y por tanto no puede darlos en arrendamiento (art. 2966).

En relación con el arrendatario, éste solamente requiere la capacidad general para poder arrendar, y como excepción puede considerarse el ejemplo antes citado que prohíbe a los magistrados, jueces, y empleados públicos arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios que intervengan.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. En relación con este punto se aplicará lo establecido por el CC en el Libro Cuarto, Título Primero, Capítulo I, y al respecto cabe mencionar como conductas que pueden viciar el consentimiento al error, al dolo, a la violencia y la lesión.

Artículo 2228. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

Artículo 2230. La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. En relación con este elemento el artículo 2225 del CC establece que 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.

Como se ha mencionado, el objeto de un contrato puede estar conformado por la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer y respecto de este último será ilícito cuando sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres (arts. 1824 y 1830 CC).

El objeto deberá existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio (art. 1825 CC).

El artículo 1831 del CC señala que el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

4. Forma. Por lo general es un contrato formal y excepcionalmente consensual, dependiendo del monto de la renta anual, es decir, si el monto de la renta no excede a la cantidad que la ley fije como máximo el contrato podrá ser verbal, pero si es superior a dicha cantidad deberá cumplir con las formalidades que la ley establece al respecto.

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Cuando el bien objeto del contrato sea un inmueble y se desee inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad porque la duración sea mayor a seis años, deberá otorgarse en escritura pública o por medio de contrato privado el cual tendrá que ser ratificado ante notario.

Artículo 2448. Señala que para los efectos del capítulo relativo al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, éste deberá otorgarse por escrito y contener las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y del arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que el arrendador y el arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Conceder al arrendatario el uso y goce temporal de una cosa, con fundamento en el artículo 2412 del CC. Esta obligación en nuestro derecho es considerada como de dar, mientras que en otros derechos es de hacer (art. 2011, fracción II, CC).

El goce debe ser temporal porque de lo contrario se daría un desmembramiento de la propiedad.

Nuestro código vigente define al arrendamiento como temporal en su artículo 2398, que a la letra dice:

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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.

Respecto de los bienes muebles no hay duración máxima.

2. Entrega de la cosa arrendada. El fundamento legal de esta obligación se encuentra en los siguientes artículos.

Artículo 2412, frac. I. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

Artículo 2413. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

La cosa objeto del contrato de arrendamiento podrá ser entregada en forma real o virtual.

El lugar de la entrega será si se trata de bien mueble en el domicilio del arrendador y si es un bien inmueble lógicamente será el domicilio donde se encuentre situado.

Los gastos de la entrega serán por cuenta del deudor, si no se hubiera estipulado otra cosa (art. 2086 CC).

3. Conservar la cosa arrendada en el mismo estado en que se recibió. Con fundamento en el mencionado artículo 2412, fracción II, el arrendador está obligado:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

El arrendador debe entregar la cosa usada en buen estado para servir al uso para el cual está destinada.

En caso de que el arrendador no cumpla con dicha obligación el arrendatario quedará facultado a ejercitar cualquiera de las dos siguientes acciones:

- La acción de rescisión (art. 2416 CC).
- La ejecución forzada (art. 2117 CC).

4. No estorbar el uso de la cosa.

Artículo 2412, frac. III. El arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones necesarias.

Básicamente se trata de una obligación de no hacer, consistente en no estorbar el uso de la cosa, a menos que se trate de una reparación urgente.

Artículo 2414. El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en el artículo anterior.

Artículo 2415. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

5. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato (art. 2412, frac. IV, CC). El arrendador debe garantizar el uso pacífico de la cosa, pero no responde de las acciones de un tercero que impidan el uso pacífico.

Otras disposiciones aplicables a esta obligación son las que se encuentran en los artículos siguientes:

Artículo 2420. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 2421. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

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

Artículo 2412, frac. V. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

En esta obligación la responsabilidad es independiente de la buena o mala fe del arrendador, lo que se atiende es el daño causado, y al respecto se aplican los artículos siguientes:

Artículo 2126. Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I. El precio íntegro que recibió por la cosa.
- II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente.
- III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento.
- IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

Artículo 2127. Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

- I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.
- II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.
- III. Pagará los daños y perjuicios.

Son obligaciones accesorias del arrendador aquellas que constituyen a su vez un derecho accesorio del arrendatario y son las siguientes:

- El pago del impuesto del timbre, que consiste en una obligación de carácter fiscal.
- De acuerdo con Lozano Noriega* otra obligación accesorial del arrendador es la reducción de las obligaciones del arrendador en tres, es decir, que sean conceder el uso y goce, conservar la cosa y sanear, o sea responder por los daños que sufra el arrendatario por el uso de la cosa por los defectos o vicios ocultos que tenga.
- Pagar las mejoras, en relación con este punto el artículo 2423 del CC, señala que:

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

Artículo 2424. Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

* Francisco Lozano Noriega, *Contratos civiles*, Asociación Nacional del Notariado, A. C., México, 1982.

Dar el derecho de preferencia al arrendatario en caso de celebrar un contrato nuevo de arrendamiento. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente del pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 (art. 2447, CC).

Dar el derecho de preferencia al arrendatario en caso de que el inmueble se vaya a enajenar. Al respecto existen tres supuestos que son:

- a) Con fundamento en los artículos 2304 y 2305, el arrendatario tiene el derecho por el tanto cuando ha arrendado por más de cinco años, ha hecho mejoras de importancia y está al corriente de las rentas, quedando facultado a exigir el pago de los daños y perjuicios al arrendador, en caso de que incumpliera dicha obligación.
- b) Cuando el inmueble está destinado a casahabitación y que el contrato se haya celebrado antes del 19 de octubre de 1993 y que por supuesto se encuentre regulado por las disposiciones legales que entraron en vigor el 7 de marzo de 1985, con las reformas realizadas al CC y al de *Procedimientos Civiles* que al respecto señalan lo siguiente:

Artículo 2448-I. Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 2448-J. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley en la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.
- VI. La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad

a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Si el arrendatario no da el aviso que señalan las fracciones II y III precluirá su derecho.

Si no se otorga este derecho el contrato será nulo y el notario que autorice esta escritura podrá ser suspendido hasta por un año.

Otro supuesto podría ser que la finca que va a ser objeto de la compraventa se encuentre arrendada y en tal caso el notario deberá cerciorarse de que el inquilino ha sido notificado.

La notificación podrá ser en presencia del destinatario y en caso de que no se encuentre debe revisarse que el domicilio es el correcto y se procede a notificar por medio de instructivo que será entregado a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier persona que viva en ese lugar.

El instructivo debe contener una relación sucinta del objeto de la notificación, y en el acta se hará constar la forma en la que se llevó a cabo.

Una vez notificado, el arrendatario contará con 15 días para que manifieste si hará o no uso de su derecho de preferencia, hecho del cual el notario debe constatarse.

En el caso de que la finca que va a ser objeto de la compraventa no se encuentre arrendada, el notario deberá cerciorarse de este hecho y si la finca fue arrendada en un tiempo anterior exigirá una constancia de la Tesorería del Distrito Federal, donde se manifieste que el último contrato de arrendamiento ha sido cancelado y por su parte la declaración del propietario de que la finca no se encuentra arrendada.

En la actualidad con las reformas realizadas al CC y al de *Procedimientos Civiles*, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación*, el 21 de julio de 1993, se derogó el artículo 2448-I y el 2448-J quedó de la forma siguiente:

Artículo 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de este momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.
- V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 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.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

- c) Cuando la finca está sujeta al régimen de propiedad en condominio.

De acuerdo con la *Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles* para el Distrito Federal que al respecto señala:

Artículo 19. En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 20. Si el departamento, vivienda, casa o local enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en el lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioraron de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos (art. 2425, frac. I).

Esta obligación se refiere a que el arrendatario deberá pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, la cual podrá ser en dinero o con cualquier otra cosa con la condición de que ésta sea cierta y determinada.

Son aplicables a esta obligación los artículos siguientes:

Artículo 2426. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Artículo 2427. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Artículo 2429. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Artículo 2430. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Artículo 2448 E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

2. La obligación de conservar la cosa. El fundamento legal es el artículo 2425, fracción II, que a la letra dice:

El arrendatario está obligado a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Artículo 2018. La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario.

En otras palabras si el arrendatario pierde la cosa tendrá que pagarla, pues se le considera culpable.

Dentro de esta obligación en el caso de un incendio será responsable el arrendatario con excepción de que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (art. 2435 CC).

Tampoco responderá cuando el incendio se haya comunicado de otra parte y que haya tomado las precauciones para evitarlo (art. 2436).

Cuando sean varios los arrendatarios y que no se sepa dónde comenzó el incendio, todos serán responsables proporcionalmente a la renta que paguen (art. 2437).

Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad (art. 2438).

El arrendatario en cumplimiento de esta obligación no puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador (art. 2441).

El arrendatario debe poner a la brevedad posible en conocimiento del arrendador las reparaciones que le corresponda hacer (art. 2415).

3. Usar la cosa para el uso convenido. El fundamento legal de esta obligación es el artículo 2425, fracción III, del CC que señala que a la cosa deberá dársele el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

4. Realizar reparaciones de poca importancia. En relación con este punto el artículo 2444 señala que:

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habiten en el edificio.

Si se trata de bienes muebles el arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (art. 2467).

SUBARRENDAMIENTO

Esta figura consiste en la facultad que tiene el arrendatario cuando el arrendador le otorga su consentimiento de manera expresa para que pueda arrendar el bien que es propiedad de este último.

El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador se obliga a conceder el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez tiene el carácter de arrendatario en otro contrato, a otra llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

Artículo 2480. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

La autorización que el arrendador otorgue al arrendatario para que pueda celebrar un contrato de subarrendamiento podrá ser especial o general de conformidad con los artículos 2481 y 2482 del CC.

Artículo 2481. Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

Artículo 2482. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

En caso de que el arrendador sin motivo fundado se opusiera a la realización del contrato de subarrendamiento por parte del arrendatario, contando éste con su autorización expresa, el arrendatario podrá pedirle la rescisión del contrato (art. 2492).

TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo con el artículo 2483:

Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar:

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

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desabucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Si el contrato es por tiempo indeterminado, terminará cuando sea voluntad de cualquiera de las dos partes dando aviso a la otra parte con dos meses de anticipación, si se trata de un predio urbano y de un año si es un bien rústico. Cuando el bien objeto del contrato sea mueble también será por voluntad de cualquiera de las partes y en este caso el arrendador no podrá pedir la devolución del bien hasta que no hayan transcurrido cinco días de celebrado el contrato (arts. 2478 y 2460).

Si se llega a prorrogar el contrato el monto de la renta podrá incrementarse en 10 % si se demuestra que los arrendamientos en esa zona han aumentado ese porcentaje. Cuando el contrato se celebre por tiempo determinado puede llegarse a dar una figura conocida como la tácita reconducción, que es cuando el arrendatario continúa en posesión del inmueble y el arrendador percibiendo las rentas, prorrogando el contrato por tiempo indeterminado, al respecto el artículo 2487 señala lo siguiente:

Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que correspondía por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento de arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Otra causa de terminación del contrato podría ser la extinción del usufructo, la cual se manifiesta en los artículos siguientes:

Artículo 1002. El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

Artículo 2493. Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Por último se encuentra la quiebra del arrendador o del arrendatario, que con fundamento en la *Ley de quiebras y suspensión de pagos* al respecto se establece lo siguiente:

Artículo 139. Los contratos bilaterales pendientes de ejecución total o parcialmente podrán ser cumplidos por el síndico, previa la autorización del juez, oída la intervención.

El que hubiere contratado con el quebrado podrá exigir al síndico que declare si va a cumplir o a rescindir el contrato, aun cuando no hubiere llegado el momento de su cumplimiento.

El contratante no quebrado podrá suspender la ejecución del contrato hasta que el síndico cumpla o garantice el cumplimiento de su prestación.

Artículo 153. La quiebra del arrendador no rescinde, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles.

La quiebra del arrendatario autoriza al síndico a rescindir el contrato, debiendo abonar en su caso una justa indemnización, que será fijada por el juez, si las partes no se pusieran de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador.

FORMATO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDADORA" Y POR LA OTRA (denominación o razón social) REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR (nombre completo), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA ARRENDADORA":

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad necesaria para la celebración de este contrato.

2. Que es de nacionalidad (lugar de origen) y que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que está inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, con el (número) y para acreditarlo exhibe cédula y aviso de alta como causante.

4. Que es propietaria del inmueble ubicado en (calle, número, colonia, ciudad), y la acredita con escritura pública (número), de (fecha), otorgada ante el licenciado (nombre completo) Notario Público (número) de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en el folio real (número).

II. DECLARA "LA ARRENDATARIA":

1. Que es una sociedad mercantil, legalmente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas como se acredita con la escritura pública (número) de fecha (día, mes, año), otorgada ante la fe del licenciado (nombre completo) Notario Público (número) del Distrito Federal.

2. Que está representada por el señor (nombre completo), quien acredita las facultades que ejercita para suscribir el presente instrumento en los términos del poder notarial (número), de fecha (día, mes, año), otorgado ante la fe del licenciado (nombre completo) Notario Público (número), manifestando que su representante cuenta con la capacidad legal para este acto.

3. Que su objeto social se encuentra integrado en los siguientes términos: (señalar todas las actos, operaciones y demás relativos que integren el objeto)

4. Que su domicilio legal se encuentra ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

III. DECLARAN AMBAS PARTES:

ÚNICO. Que es su voluntad comprometerse y sujetarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "LA ARRENDADORA" otorga en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA", el inmueble que se encuentra ubicado en (calle, número, colonia) en esta Ciudad, con el objeto de que le de el uso para el cual conforme a su naturaleza se encuentra destinado dicho inmueble.

SEGUNDA. "LA ARRENDATARIA", se obliga a cubrir a "LA ARRENDADORA" una renta mensual cuyo valor equivale a la cantidad de \$ (cantidad), moneda nacional, la cual deberá ser pagada dentro de los primeros días de cada mes, en el lugar que para dicho efecto "LA ARRENDADORA" le señale.

TERCERA. "LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar (porcentaje) %, sobre el valor de la renta mensual, por concepto de intereses en el caso de que no cubriera dicha cantidad dentro del plazo estipulado en los términos y forma estipulados en la cláusula anterior.

CUARTA. "LA ARRENDATARIA" se compromete a no subarrendar ni a ceder a terceras personas, ya sea de manera parcial o totalmente el uso del inmueble objeto del presente contrato.

QUINTA. "LA ARRENDATARIA" se obliga a conservar el inmueble en el estado en que le sea entregado, y a dar aviso inmediato a "LA ARRENDADORA" en el caso de que se presentara cualquier situación que pudiera afectar al mismo, pues de lo contrario quedará obligada al pago de los daños y perjuicios que se causen por esta razón.

SEXTA. Las partes convienen en que el mantenimiento, las adecuaciones o modificaciones que se requiera realizar al bien inmueble serán cubiertas por "LA ARRENDATARIA".

SÉPTIMA. Las partes convienen que en el momento en que venza la vigencia del presente contrato "LA ARRENDATARIA" entregará a "LA ARRENDADORA" el inmueble sin que para ella se requiera resolución judicial.

OCTAVA. Las partes convienen que en caso de existir la necesidad de realizar reparaciones al inmueble, al momento de la entrega del mismo, "LA ARRENDATARIA" cubrirá las facturas que para este efecto le presente oportunamente "LA ARRENDADORA".

NOVENA. Las partes convienen que los gastos que se originen con motivo de servicios de carácter público, como lo son el suministro de gas, agua, luz, teléfono, entre otros deberán cubrirse por "LA ARRENDATARIA" obligándose "LA ARRENDADORA" a entregarle en momento oportuno las facturas y recibos correspondientes, puesto que de lo contrario será responsable de los gastos que se originen por dicho incumplimiento.

DÉCIMA. Con el objeto de que se pueda modificar o expandir el presente contrato, las partes convienen que ante dicha intención deberá realizarse un escrito donde

se establezcan dichas modificaciones y añadiduras, las cuales a partir de que se firme el mencionado escrito empezarán a surtir efectos.

DECIMOPRIMERA. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio actual o posterior les corresponda, para efecto de la interpretación y cumplimiento del presente contrato.

Una vez que les fue leído el presente contrato y explicado el contenido del mismo, las partes estando conformes con sus alcances lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (día, mes, año)

"LA ARRENDADORA"

"LA ARRENDATARIA"

LIC. _____
(Representante de la Arrendataria)

Contrato de comodato



8

DEFINICIÓN

El comodato es el contrato por virtud del cual una persona llamada *comodante* se obliga a conceder en forma gratuita y personal el uso de una cosa no fungible a otra persona denominada *comodatario*, mientras que el comodatario adquiere la obligación de restituir la cosa individualmente, al terminar el contrato (art. 2497 CC).

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

El comodato es un contrato *principal*, porque como se ha visto no requiere otro contrato previo para su existencia y validez.

Es *traslativo de uso*, porque no se transfiere ni el dominio ni el goce del bien.

Es un *contrato temporal*, en virtud de que se puede llegar a estipular la duración del mismo, de lo contrario termina cuando sea solicitado por el comodante o por la muerte del comodatario (art. 2515 CC).

También se caracteriza por ser *gratuito*, en virtud de que únicamente da origen a gravámenes para el comodante y derechos para el comodatario.

Es *intuitu personae*, ya que se celebra en consideración a la calidad de la persona.

Es un contrato *consensual*, porque la ley no exige formalidades especiales para el contrato.

Es de *tracto sucesivo*, en virtud de que las prestaciones de las partes se cumplen en un plazo determinado.

Otra característica es que se trata de un *contrato nominado* porque se encuentra regulado por el CC.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

De igual manera que en todos los contratos los elementos de existencia son el consentimiento y el objeto.

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades entre comodante y comodatario sobre la creación de obligaciones de dar consistentes en transmitir o conceder el uso temporal y gratuito de una cosa no fungible por parte del comodante y las de usar y restituir la cosa en el plazo convenido o cuando sea requerida la cosa por parte del comodatario.

2. Objeto. Se divide en directo e indirecto.

El directo es la creación de las obligaciones y el indirecto es la transmisión temporal del uso de un bien no fungible, es decir, de una cosa cierta y determinada con fundamento en el artículo 763 del CC. Son bienes no fungibles aquellos que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Elementos de validez

1. Capacidad. Para efectos de celebrar un contrato de comodato cuenta con capacidad para éste la persona que sea propietario de los bienes y que no incurra en los casos de incapacidad legal que señala el artículo 450 del CC.

Si se realiza a través de un representante deberá contar con un poder para actos de dominio o en su caso para actos de administración con cláusula especial.

Los siguientes son casos en los que se prohíbe dar en comodato un bien no fungible:

- En el caso de los tutores, curadores, y en general los administradores de bienes ajenos, no podrán dar en comodato sin autorización especial los bienes que están a su guarda (art. 2499).
- No podrán dar en comodato los bienes el arrendatario ni el comodatario (arts. 2480 y 2500).

Esto es en cuanto a la capacidad que le corresponde al comodante. En relación con el comodatario únicamente requiere la capacidad general, e incluso podrán asumir este carácter los menores de edad o incapaces a través de su representante legal.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Son vicios del consentimiento el *error*, el *dolo*, la *violencia* y la *lesión*, los cuales invalidan al contrato cuando se presentan.

El *error* es la creencia contraria a la verdad.

El *dolo* consiste en el empleo de cualquier sugestión o artificio para inducir a error o mantener en él a cualquiera de los contratantes.

La *violencia* se fundamenta en el empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La *lesión* reside en explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro para obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. En relación con este elemento debe considerarse primero que el objeto en virtud de tratarse de un bien no fungible, deberá existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio.

En cuanto al fin o motivo, éste deberá ser conforme a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

4. Forma. Existe libertad de forma para la celebración de este contrato. En virtud de esto puede ser verbal, en contrato privado o por medio de escritura pública.

OBLIGACIONES DEL COMODANTE

1. Entregar la cosa. El comodante debe entregar la cosa en el lugar convenido, o a falta de éste en el domicilio del comodante (art. 2080).

En caso de que se tratara de un bien inmueble, será el lugar de su ubicación.

El tiempo para entregar la cosa será el plazo fijado por las partes, pero en caso de que no se hubiera convenido, será a los 30 días siguientes a la interpelación judicial o notarial (art. 2080).

2. Rembolsar los gastos urgentes y extraordinarios que haya realizado el comodatario para conservar la cosa. Con fundamento en el artículo 2513, el comodante está obligado a rembolsar al comodatario los gastos extraordinarios en que haya incurrido para la conservación de la cosa, durante la duración del contrato.

3. El pago de los daños y perjuicios causados por los defectos de la cosa. El artículo 2142 señala que procederá el pago de los daños y perjuicios si el comodante tenía conocimiento de los defectos de la cosa y no le avisó oportunamente al comodatario.

Ésta no es realmente una obligación porque únicamente se genera cuando se causa un daño obrando ilícitamente o en contra de las buenas costumbres, es decir, se trata de obligaciones derivadas de los actos ilícitos (art. 1910).

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

1. El comodatario debe dar el uso convenido a la cosa. Con fundamento en el artículo 2504 del CC el comodatario está obligado a usar la cosa objeto del con-

trato de acuerdo con lo que las partes hayan convenido; pero en caso contrario deberá darle su uso normal y si le causara daño tendrá que responder con una indemnización.

2. No puede conceder el uso de la cosa a un tercero. El comodatario no puede conceder el uso de la cosa a un tercero sin la autorización del comodante. Esta obligación de pedir autorización al comodante se la impone el artículo 2500 del CC.

3. Tiene obligación de conservar la cosa. El artículo 2502 del CC le impone la obligación de conservar la cosa haciéndolo responsable por todo deterioro que sufra por su culpa.

A su vez en el artículo 2018 se establece que la pérdida o deterioro de la cosa en poder del deudor, es decir, en el comodatario, se presume por su culpa mientras no se pruebe lo contrario.

Al respecto el comodatario, en su caso, deberá comprobar que no es responsable por la pérdida o deterioro, probando que los daños se produjeron con el solo efecto del uso para el que fue prestada la cosa y sin su culpa (art. 2507).

El comodatario tendrá que responder por la pérdida o deterioro de la cosa en su poder independientemente de que se hayan originado por caso fortuito o fuerza mayor cuando:

- a) La cosa ha sido estimada al prestarla, aun cuando su pérdida sobrevenga por caso fortuito, es por cuenta del comodatario, quien deberá entregar el precio si no hay convenio expreso en contrario (art. 2506 CC).
- b) El comodatario responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando aquella sobrevenga por caso fortuito (art. 2504). En este artículo hay dos supuestos: el primero es que el comodatario dé un uso diverso al convenido a la cosa objeto del contrato. Respecto del segundo, consiste en que el comodatario use por un tiempo mayor al convenido la cosa.
- c) Si la cosa perece por caso fortuito de que el comodatario haya podido garantizarla empleando la suya propia o, si no pudiendo conservar más que una de las dos ha preferido la suya, responde de la pérdida de la otra (art. 2505).

Aquí existen al igual que en el artículo anterior dos hipótesis: la primera consiste en que el comodatario haya podido evitar el daño usando un bien propio y no el dado en comodato; y la segunda es que existiera la posibilidad de que se perdiera un bien propio y se prefiera salvarlo y perder el ajeno.

4. El comodatario tiene que entregar los frutos y accesorios que la cosa prestada produzca. El fundamento de esta obligación se encuentra en el artículo 2501 que a la letra dice: el comodatario adquiere el uso pero no los frutos y accesorios de la cosa prestada.

5. Pagar los gastos extraordinarios cuando no dé aviso oportuno al comodante de su existencia. El artículo 2513 le marca la obligación de rembolsar los gastos extraordinarios al comodante cuando no tuvo oportunidad de avisarle por la urgencia del mismo.

6. Es otra obligación del comodatario la de devolver al comodante la cosa cuando el contrato haya terminado.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL COMODATO

El artículo 2515 señala como causa de terminación del contrato la muerte, pero también podemos considerar las siguientes:

1. Vencimiento del plazo fijado.
2. Concluida la finalidad para la cual se prestó la cosa.
3. Realización de la condición resolutoria.
4. Por pérdida de la cosa.
5. El comodante necesite la cosa prestada.
6. Un deterioro en la cosa utilizada sufra y no pueda seguir empleándose.
7. Por darle un uso distinto al convenido a la cosa utilizada.
8. Porque el comodatario trasmita a un tercero el uso de la cosa prestada.
9. Si existe peligro de que la cosa pueda perecer en manos del comodatario.
10. Por causas de terminación de contrato en general, como la nulidad y la resolución, entre otros.

FORMATO DE CONTRATO DE COMODATO

CONTRATO DE COMODATO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE (denominación o razón social), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR LICENCIADO (nombre completo), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COMODANTE" Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL COMODATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA COMODANTE":

1. Que es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas, tal y como se acredita con copia certificada de la escritura pública (número), de fecha (día, mes, año) otorgada ante la fe del Licenciado (nombre completo), Notario Público (número) del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, de esta Ciudad, en el folio mercantil (número).

2. Que el licenciado (nombre completo) cuenta con las facultades que ejercita en su carácter de (apoderado/representante legal) de la sociedad, las cuales le fueron conferidas mediante poder notarial (número), de fecha (día, mes, año), otorgado ante la fe del licenciado (nombre completo), Notario Público (número), del Distrito Federal.

3. Que su objeto social se encuentra integrado por los siguientes puntos: (señalar todos los actos, actividades y operaciones que integren su objeto).

4. Que señala como domicilio legal, para los efectos del presente contrato, el ubicado en: (calle, número, colonia, ciudad).

5. Que es propietario de (se señalan los bienes), y lo acredita con los documentos que anexa al presente contrato (si se trata de un bien inmueble, debe relacionarse la escritura pública con sus datos).

II. DECLARA "EL COMODATARIO"

1. Que es una persona física, de nacionalidad (lugar de origen), que nació el día (día, mes, año), que es (profesión), y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

III. DECLARAN AMBAS PARTES

ÚNICO. Que están conformes en someter su compromiso a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "LA COMODANTE" otorga en favor de "EL COMODATARIO" el (los) bienes), que a continuación se detalla(n), comprometiéndose a entregárselo(s) a través de los representantes que para este efecto señalen.

SEGUNDA. "EL COMODATARIO" se compromete a no ceder o terceras personas ya sea de manera total o parcial, los derechos que se deriven del presente contrato.

TERCERA. "EL COMODATARIO" se compromete a conservar en buen estado los bienes objeto del presente contrato, teniendo la obligación de dar aviso inmediato a "LA COMODANTE" en caso de que surja cualquier situación que los pueda llegar a afectar puesto que de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios ocasionados.

CUARTA. "EL COMODATARIO" se compromete a dar el mantenimiento necesario a los bienes, y en caso de que se requieran modificaciones, deberá pedir a través de un escrito su autorización "AL COMODANTE"

QUINTA. "EL COMODATARIO" se obliga a restituir los bienes, con otros semejantes en caso de destrucción, pérdida o inutilización de cualquiera de los bienes, para lo cual deberá dar aviso inmediato a "LA COMODATARIA" a efecto de que ésta realice los trámites correspondientes.

SEXTA. "EL COMODATARIO" se compromete a devolver el(los) bien(es) a "LA COMODANTE" al término de la vigencia del presente contrato, sin necesidad de que para ello exista una resolución judicial.

SÉPTIMA. Las partes convienen en establecer como pena convencional para el caso de incumplimiento, la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen, además de las acciones que sean procedentes, sin que para ello se requiera exigirlo judicialmente.

OCTAVA. Las partes convienen que la duración del presente contrato sea de (días, meses).

NOVENA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que les corresponda por razón de su domicilio actual o posterior para efecto de la interpretación, así como del cumplimiento del presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato a las partes, y estando de acuerdo éstas con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días, mes, año).

"LA COMODANTE"

"LA COMODATARIA"

LIC _____
(Representante de "LA COMODANTE")

Contrato de depósito

9

DEFINICIÓN

El depósito es un contrato por virtud del cual una persona llamada *depositario* se obliga a recibir una cosa o bien mueble o inmueble, que otra persona llamada *depositante* le entrega para que la guarde, la conserve y la restituya cuando este último se la pida, lo anterior, de acuerdo con el artículo 2516.

Por otro lado el artículo 2517 nos señala:

Artículo 2517. Salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato y, en su defecto, a los usos del lugar en que se constituya el depósito.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato principal*, ya que para su existencia y validez no requiere la celebración de un contrato previo.

Es *consensual*, es decir, para su celebración no se requiere utilizar una forma determinada o formalismos para su validez.

También se caracteriza por ser *bilateral*, ya que con su celebración se generan obligaciones para ambas partes.

Es *onerosa*, porque los provechos y los gravámenes son recíprocos; excepcionalmente es gratuito.

Otra de sus características es que es *conmutativo*, ya que desde que se celebra se conoce su carácter de ganancioso o perdedor.

Es un *contrato nominado* porque se encuentra regulado por nuestra legislación civil.

Se trata de un contrato de *tracto sucesivo*, en virtud de que por lo menos las prestaciones del depositado deben ser cumplidas dentro de un lapso.

Es *intuitu personae*, puesto que se toman en consideración las calidades del depositario.

Por último es *obligacional* ya que el depositante tiene la obligación de entregar la cosa y pagar los honorarios correspondientes por el depósito.

Es un contrato de *prestación de servicios*.

CLASES DE DEPÓSITOS

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala la siguiente clasificación.*

1. Depósito mercantil. Es aquel cuyo objeto son cosas de carácter mercantil, es decir, que se realice como consecuencia de una operación mercantil, por causas de comercio así como los depósitos en almacenes generales y el bancario, de dinero o de títulos de crédito.

Está regulado por el *Código de Comercio*, la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*, la *Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares*.

2. Depósito administrativo. Es aquel que se lleva a cabo en cumplimiento de una disposición administrativa. Su fundamento se encuentra en el *Código Fiscal de la Federación* en su artículo 12.

3. Depósito civil. Es aquel que se celebra entre particulares que no tienen la calidad de comerciantes.

4. Depósito bancario. Está regulado por la *Ley de Instituciones de Crédito*, y se clasifica de la siguiente manera:

a) Regular, el cual puede subdividirse en:

- Saco.
- Caja.
- Sobre.

b) Irregular, que consiste en un contrato traslativo de propiedad, esto es, en virtud de que el banco recibe una cantidad de dinero y regresa la misma cantidad pero en otros billetes. Este depósito puede subdividirse en:

- A la vista.
- Retirables en días preestablecidos.
- De ahorro.
- A plazo o con previo aviso.

* Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1994, p. 220.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

En el depósito como en todos los contratos son elementos de existencia el *consentimiento* y el *objeto*.

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades que debe recaer en la creación de obligaciones y sobre el objeto del contrato.

En este caso hay consentimiento cuando los contratantes están de acuerdo en que uno le entregue al otro una cosa mueble o inmueble fungible para su conservación y restitución al depositario, pactando la correspondiente remuneración o, en su caso, que no la habrá.

2. Objeto. Está compuesto por obligaciones de dar y por obligaciones de hacer.

Cuando se trate de obligaciones de dar, la cosa objeto del contrato deberá existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y existir dentro del comercio.

Si se tratara de una obligación de hacer, el hecho positivo o negativo del contrato deberá ser posible, es decir, ser compatible con las leyes de la naturaleza o las normas jurídicas que deban regirlo; también deberá ser lícito el hecho, es decir, que no contravenga las leyes de orden público o las buenas costumbres.

Por su parte el objeto indirecto puede estar integrado por una cosa mueble o inmueble y los bienes tienen que ser no fungibles, ya que el depositario solamente se libera de su obligación de restituir cuando devuelve las mismas cosas recibidas.

Elementos de validez

1. Capacidad. No se requiere ninguna capacidad especial por ser el depósito un contrato donde no se transmite ni la propiedad, ni el uso, ni el goce.

En mi opinión únicamente se requiere que los contratantes tengan capacidad general para la celebración de este contrato, puesto que en la ley en ninguna de sus disposiciones se requiere la mayoría de edad.

Tampoco se requiere tener la propiedad del bien que se da en depósito; cualquier administrador o representante puede celebrar este contrato con los bienes de sus representados.

A continuación se transcriben los artículos relacionados.

Artículo 2519. La incapacidad de uno de los contratantes no exime al otro de las obligaciones a que están sujetos el que deposita y el depositario.

Artículo 2520. El incapaz que acepte el depósito puede, si se le demanda por daños y perjuicios, oponer como excepción la nulidad del contrato más no podrá eximirse de restituir la cosa depositada si se conserva aún en su poder o el provecho que hubiere recibido de su enajenación.

Artículo 2521. Cuando la incapacidad no fuere absoluta, podrá el depositario ser condenado al pago de daños y perjuicios, si hubiere procedido con dolo o mala fe.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El *error*, como se ha comentado, es una creencia falsa de la realidad.

El *dolo* consiste en el empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él a cualquiera de los contratantes.

La *violencia* consiste en el empleo de la fuerza física o amenazas que representen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La *lesión* es aquella desproporción económica que existe entre las prestaciones de las partes y en este contrato opera solamente cuando se pacta una retribución a cambio del servicio prestado.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. En relación con la cosa que el depositante entregue al depositario deberá existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y existir dentro del comercio.

Por su parte, el motivo o fin determinante de las partes para contratar no deberá ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

4. Forma. La ley no exige formalidad alguna y por tanto existe libertad de las partes para otorgar este contrato.

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

1. Pagar lo convenido al depositario.

Artículo 2517. Salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato, y en su defecto, a los usos del lugar en que se constituya el depósito.

El depositante debe cumplir con esta obligación aunque la cosa en depósito no haya sido entregada.

El pago deberá hacerse de acuerdo con lo convenido, y en caso de no existir acuerdo será conforme a los usos y al arancel.

En los casos de depósitos judiciales, el arancel se establece en la *Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común en el Distrito Federal*.

2. Obligación de indemnizar. Esta obligación se tiene únicamente cuando el depositario haya realizado algún gasto para la conservación de la cosa, o que en su caso le haya causado perjuicios (art. 2532).

OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

1. Recibir la cosa. Esta es una obligación de hacer que tiene el depositario.

2. Guardar y conservar la cosa. Para que el depositario pueda cumplir con esta obligación debe tener en sus manos la cosa que debe guardar y conservar.

Artículo 2522. El depositario está obligado a conservar la cosa objeto del depósito según la reciba, y a devolverla cuando el depositante se la pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado.

En la conservación del depósito responderá el depositario de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia.

El depositario no podrá encargar a un tercero sin autorización expresa del depositante.

3. Responder de la pérdida de la cosa. El depositario de acuerdo con el artículo 2018 tiene la obligación de responder por la pérdida de la cosa que estaba en sus manos, por considerarse culpable, al menos que pruebe lo contrario.

Esta obligación únicamente se da cuando la cosa objeto del presente contrato ya se encuentra en manos del depositario y se pierde, y además éste es culpable de este hecho.

4. Otra obligación con que concluye este contrato es la de restituir la cosa. El depositario tiene la obligación de restituir la cosa, lo cual podrá ser en el plazo en el que se haya fijado en el contrato o cuando el depositante se lo exija.

Cuando restituya la cosa, en el momento en que el depositario tendrá que pagar los honorarios convenidos.

Artículo 2531. Cuando no se ha estipulado tiempo, el depositario puede devolver el depósito al depositante cuando quiera, siempre que le avise con una prudente anticipación, si se necesita preparar algo para la guarda de la cosa.

Artículo 2529. El depositario puede, por justa causa, devolver la cosa antes del plazo convenido.

DERECHOS DEL DEPOSITARIO

El depositario tiene derecho a retener la cosa por las causas siguientes:

1. Cuando descubre que la cosa objeto del contrato es robada o que en su caso conozca al verdadero dueño.

Artículo 2523. Si después de constituido el depósito tiene conocimiento el depositario de que la cosa es robada y de quién es el verdadero dueño, debe dar aviso a éste o a la autoridad competente, con la reserva debida.

Artículo 2524. Si dentro de ocho días no se le manda judicialmente retener o entregar la cosa, puede devolverla al que la depositó, sin que por ello quede sujeto a responsabilidad alguna.

2. Cuando descubra que la cosa que se le entregó en depósito sea suya.

Artículo 2530. Cuando el depositario descubra o pruebe que es suya la cosa depositada, y el depositante insista en sostener sus derechos, debe ocurrir al juez pidiéndole orden para retenerla o para depositarla judicialmente.

Cuando reciba una orden judicial en donde le ordenen que retenga la cosa.

Esto se da cuando un acreedor se entera de que su deudor tiene depositado un bien en determinado lugar y que por medio de orden judicial obligue al depositario a retenerlo o depositarlo.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DEPÓSITO

1. Por vencimiento del plazo.
2. Por destrucción de la cosa.
3. Por desistimiento unilateral del depositante o del depositario.

EL SECUESTRO

Es el depósito de una cosa litigiosa, en poder de un tercero (art. 2539).

Puede ser convencional cuando los litigantes depositan la cosa litigiosa en poder de un tercero, quien la entrega cuando concluye el pleito, o cuando en su caso haya consentimiento en contrario de ambas partes o que el juez declare una causa legítima (art. 2542).

El secuestro convencional está regulado por las disposiciones que regulan al contrato de depósito.

Será judicial el secuestro cuando así sea constituido por un juez y se regula por el *Código de Procedimientos Civiles* y, en su defecto, por las disposiciones aplicables al contrato de depósito (art. 2544).

FORMATO DE CONTRATO DE DEPÓSITO

CONTRATO DE DEPÓSITO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL DEPOSITANTE" Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, QUIEN SERÁ NOMBRADO COMO "EL DEPOSITARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL DEPOSITARIO":

1. Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, que cuenta con la capacidad legal para este acto, que se dedica a (ocupación).

2. Que señala como domicilio para la guarda y conservación del bien mueble objeto del presente contrato.

3. Se identifica con: (relacionar los datos de la identificación).

II. DECLARA "EL DEPOSITANTE":

1. Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, que cuenta con la capacidad legal necesaria para contratar, es (profesión).
2. Que es propietario de (bien objeto del contrato), el cual depositará en manos del depositario con el objeto de que éste lo guarde y conserve en el inmueble señalado para ese fin, en la forma y tiempo que se convengan.
3. Que señala como domicilio para efectos del presente contrato la (calle, número, colonia, ciudad).
4. Se identifica con: (relacionar datos de la identificación).

III. DECLARAN AMBOS CONTRATANTES:

1. Que están conformes en someterse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Convienen las partes en celebrar un contrato de depósito, siendo "EL DEPOSITARIO" el Sr. (nombre completo), quien actúa por su propio derecho y "EL DEPOSITANTE", el Sr. (nombre completo), quien a su vez actúa por su propio derecho y se obliga a entregar el bien mueble que a continuación se describe: (descripción y características del bien).

SEGUNDA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a recibir (la cosa objeto) el día (día, mes, año) en el domicilio que se encuentra en (calle, número, colonia, ciudad) comprometiéndose a su guarda y conservación, durante el plazo de (días, semanas, meses, etc.), contados a partir del día en que le sea entregada la cosa.

TERCERA. "EL DEPOSITANTE" se obliga a retribuir al "DEPOSITARIO", a partir del día en que haga la entrega del bien objeto del presente contrato por la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, la cual será cubierta de la siguiente manera: (pagos semanales, mensuales etc.).

CUARTA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a conservar la cosa y regresarla en el estado y condiciones en que se encuentre en el momento en que la reciba y para ello deberá realizar todos los actos que sean necesarios, y que en este caso son los siguientes: (señalarlos).

QUINTA. Convienen las partes en que la duración del presente contrato sea el plazo de (semanas, días, meses, etc.), el cual iniciará el (día, mes, año).

SEXTA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a entregar la cosa y "EL DEPOSITANTE" a recogerla el día (día, mes, año), que es la fecha en que convienen dar por terminado este contrato, y para este efecto fijan como lugar de entrega el domicilio en que "EL DEPOSITARIO" tenga guardada la cosa, considerando que en caso de que "EL DEPOSITANTE" exija su entrega antes del vencimiento del plazo señalado, "EL DEPOSITARIO" deberá entregarla.

SÉPTIMA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a responder por los daños que se causen a la cosa bajo su custodia.

OCTAVA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a cuidar personalmente la cosa, objeto del

(presente contrato, de lo contrario deberá responder por cualquier menoscabo, daño o perjuicio que se cause al objeto).

NOVENA. Las partes convienen establecer como pena convencional para el caso de incumplimiento de este contrato la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen, además de las acciones que sean procedentes, sin que sea necesario exigirlas judicialmente.

DÉCIMA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que les corresponda por razón de su domicilio actual o posterior, para efecto de la interpretación, así como del cumplimiento del presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato a las partes, y estando de acuerdo éstas con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días, mes, año).

 "EL DEPOSITANTE"

 "EL DEPOSITARIO"

Contrato de mandato

10



DEFINICIÓN

El mandato es un contrato por el que una persona llamada *mandatario* se obliga a ejecutar por cuenta del *mandante* los actos jurídicos que éste le encarga (art. 2546).

El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario.

El mandato implica el ejercicio de una profesión y se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión por el solo hecho de que no lo rehúsen dentro de los tres días siguientes.

La aceptación puede ser expresa o tácita (art. 2548).

Del contenido del artículo anterior puede suscitarse confusión entre un contrato de mandato y de poder con un contrato de prestación de servicios.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

El mandato es un *contrato principal*, en virtud de que para su existencia y validez no requiere la celebración de un contrato previo.

Es *bilateral*, porque surgen en virtud de su celebración prestaciones recíprocas entre las partes.

También es *oneroso*, porque generalmente los provechos y los gravámenes son recíprocos, y sólo excepcionalmente es gratuito.

Su *forma* es restringida, ya que cuando el negocio de que se trate no excede de \$ 200, podrá ser consensual, teniéndose la obligación de ratificarlo por escrito antes de que dicho negocio termine (art. 2552). Si excede de \$ 200, pero no de

\$ 5000 podrá otorgarse en escrito privado ante dos testigos sin que se requiera la ratificación de firmas (art. 2556). Por último, si la cuantía es mayor de \$ 5000 o en caso de que se trate de un mandato general o que en el ejercicio del mandato el mandatario tenga que celebrar un acto que deba constar en escritura pública, tendrá que otorgarse en escritura pública, o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas sus firmas ante notario, juez o autoridad administrativa.

Cuando sea un mandato judicial, deberá otorgarse por medio de escritura pública o escrito dirigido al juez ratificado ante su presencia.

Es un *contrato nominado*, porque se encuentra regulado por el derecho común.

Para terminar con las características cabe señalar que es un *contrato intuitu personae*, en virtud de que se celebra la calidad de la persona; excepto que el mandatario esté facultado para otorgar poderes (art. 2574).

FIGURAS JURÍDICAS CON LAS QUE TIENE SEMEJANZA

La diferencia entre el mandato y el poder es que el primero es un contrato, no siempre es representativo (solamente cuando va unido con el otorgamiento de un poder); en cambio, el poder es una declaración unilateral de la voluntad cuyo objeto son obligaciones de hacer que consisten en la actuación a nombre de otra persona para que los actos efectuados surtan efectos en el patrimonio del representado.¹

Por su parte hay similitud entre el mandato y la prestación de servicios profesionales ya que en ambos el objeto es la prestación de servicios, pero la diferencia radica en que el primero se refiere a la realización de actos jurídicos y el segundo a la ejecución de trabajos que para su desempeño requieran una preparación técnica y en algunos casos un título profesional.

Otra figura con la que el mandato tiene similitud es la comisión mercantil.

El *Código de Comercio* la define en su artículo 273 como el mandato aplicado a actos concretos de comercio, en el que el comitente confiere la comisión y el comisionista la desempeña.

Al igual que en el mandato, el comisionista puede actuar a nombre del comitente o, en su caso, a nombre propio y de esta manera los efectos jurídicos se crean entre él y el tercero.

La diferencia radica en que la comisión es un contrato de prestación de servicios que consisten en la ejecución de actos de comercio, que implican hechos materiales y actos jurídicos.

Respecto de la gestión de negocios, el artículo 1896 del CC, señala que aquel que sin mandato y sin estar obligado se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio.

¹ Francisco Lozano Noriega, *Contratos civiles*, Asociación Nacional de Notariado, A. C., México, 1982, p. 166.

Esta figura se caracteriza porque una persona actúa por cuenta y en nombre de otra sin tener representación ni deber jurídico alguno con la persona a la que representa, en virtud de no existir contrato o compromiso legal alguno.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

Igual que en todos los contratos son el *consentimiento* y el *objeto*.

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades que existe entre el mandante para que el mandatario realice los actos jurídicos de este último para llevarlos a cabo. Se refiere al acuerdo para crear obligaciones de hacer.

En este contrato, por tratarse de obligaciones de hacer, el hecho positivo o negativo objeto del contrato deberá ser posible y lícito (art. 1827).

La aceptación que hace el mandatario al mandante ante su propuesta de ser contratado para realizar los actos podrá ser expresa o tácita.

Hay aceptación tácita cuando se confiere el mandato en favor de personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión y que no lo rehúsen dentro de los tres días siguientes a su aceptación; también encuadra dentro de esta hipótesis el hecho de que el mandatario empiece a ejercitar los actos derivados del mandato.

2. Objeto. Se encuentra fundamentado en el artículo 2548 del CC el cual señala que pueden serlo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.

Será imposible el hecho que sea incompatible con alguna ley de la naturaleza o norma jurídica, constituyendo un obstáculo insuperable para su realización (art. 1828).

Elementos de validez

1. Capacidad. Tendrá capacidad para negociar con carácter de mandante aquella persona que es hábil para contratar por sí o por medio de otro legalmente autorizado (art. 1800).

El mandante deberá tener la capacidad general, es decir que no incurra en ninguno de los casos de incapacidad señalados por el artículo 450 del CC.

En relación con el mandatario, deberá contar además con capacidad especial, dependiendo del acto de que se trate.

A su vez estarán impedidos los mandatarios para comprar los bienes de cuya venta o administración se encuentren encargados (art. 2280).

2. Ausencia de vicios del consentimiento. El contrato será invalidado por la presencia de:

- *Error.* Creencia errónea de la realidad.
- *Dolo.* Empleo de artificios o sugestión para inducir o mantener en error al otro contratante.
- *Violencia.* Empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, o de sus parientes colaterales, dentro del segundo grado.
- *Lesión.* Aquella desproporción económica entre las prestaciones de las partes, que se da cuando uno de los contratantes explota la suma ignorancia, notoria inexperiencia y extrema miseria del otro.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. En este contrato el mandatario se obliga a realizar los actos jurídicos que haya contratado con el mandante, por lo que se trata de una obligación de hacer y al respecto el artículo 1826 del CC señala que los hechos objeto del contrato deberán ser lícitos. La sanción en caso de que no sean lícitos será la nulidad absoluta. De acuerdo con nuestro CC, son considerados ilícitos los actos jurídicos que sean contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

4. Forma. Con fundamento en el artículo 2550 el mandato puede ser escrito o verbal, sin embargo existen restricciones ya que, aunque el contrato sea verbal, debe ratificarse por escrito.

Artículo 2551. El mandato escrito puede otorgarse:

- I. En escritura pública.
- II. En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante notario público, juez de Primera Instancia, jueces menores o de paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos.
- III. En carta poder sin ratificación de firmas.

Artículo 2252. El mandato verbal es el otorgado de palabra entre presentes hayan o no intervenido testigos.

Cuando el mandato haya sido verbal ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para el que se dio.

También, en cuanto a la forma del mandato pueden distinguirse dos modalidades que puede asumir, que son la general y la especial.

Son generales los mandatos en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de los poderes generales para pleitos y cobranzas, en los que deberá establecerse que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.
2. Cuando en los poderes generales, para administrar bienes se exprese que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

3. Cuando en los poderes generales, para ejercer actos de dominio, se señale que se otorgan para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones.

Son especiales cuando se limitan en los casos mencionados las facultades de los apoderados, otorgándose poderes especiales (art. 2554).

Existe jurisprudencia respecto del artículo 2554, que señala lo siguiente:²

MANDATO. INSERCIÓN DEL ARTÍCULO 2554 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN LOS NOTARIOS NO CONSTITUYEN UN REQUISITO FORMAL.

Si bien es verdad que el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en su última parte, dispone que los notarios insertarán el contenido de dicho precepto legal en los testimonios de los poderes que otorguen, no es menos cierto que tal inserción no puede consumir de ninguna manera un requisito formal para el contrato de mandato, cuyo omisión traiga como consecuencia la nulidad del contrato, porque la ley no ordena que dicha inserción deba hacerse en el protocolo notarial, de donde se desprende que la tan citada inserción no puede constituir un requisito formal del mandato, sino que el legislador sólo ordenó que esa inserción se debería hacer en los testimonios de los poderes que expidan los notarios, y esto obedece a una finalidad publicitaria; esto es para que las partes que vayan a contratar con el mandatario tengan pleno conocimiento de los alcances de las facultades que le han sido conferidas.

Amparo directo 1861/71. Banco Ganadero y Agrícola, S. A. 10 de noviembre de 1972. Unanimidad de 4 votos. Ponente:

Inés Jolis López.
Jornalero Judicial de la Federación, Tercera Sala, Vol. 47.
Cuarta Parte.
Pág. 45. Séptima Época.

Artículo 2555. El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes:

- I. Cuando sea general.
- II. Cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse, o
- III. Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

Artículo 2556. El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés

²Alberto García Rubalcava, *Jurisprudencia notarial*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1996, p. 278.

del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse.

OBLIGACIONES DEL MANDANTE

1. El mandante tiene obligación de retribuir al mandatario.

Artículo 2549. Solamente será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente.

Derivado de dicha disposición surge el derecho que tiene el mandatario a ser retribuido por todos los actos que realice por cuenta del mandante.

Aunque no se hubiera pactado dicha retribución, el mandante tiene obligación de cubrirla.

En virtud de que la ley dentro del contenido de las disposiciones que regulan el contrato de mandato no señala la forma de establecer dicha retribución, lo más conveniente es determinarla aplicando por analogía las reglas del contrato de prestación de servicios que a continuación se indican:

- a) Cuando exista un arancel que regule los servicios profesionales, deberá sujetarse al mismo.
- b) Cuando no exista arancel será conforme a las costumbres del lugar, a la importancia de los actos realizados del negocio, a las posibilidades económicas del mandante y a la reputación del mandatario (art. 2607).

2. El mandante, para que el mandatario pueda realizar los actos que le han encomendado, debe entregarle las cantidades de dinero que se necesiten.

En caso de que no hubiera entregado previamente las cantidades comentadas, deberá rembolsarle la suma de los gastos en que hubiera incurrido para la realización de los actos (art. 2577).

El mandatario, en el supuesto de que el mandante no le cubra el total de los gastos en que incurrió, no podrá por ningún motivo retener en prenda los bienes que conserve relacionados con el ejercicio de sus funciones.

3. Indemnizar por todos los daños y perjuicios que se causen por el cumplimiento del mandato.

El mandante deberá indemnizar al mandatario, cuando sin culpa ni imprudencia del mismo mandatario, se le causen a éste daños y perjuicios por el cumplimiento de lo pactado (art. 2578).

En este caso, el mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del contrato hasta que el mandante haga la indemnización correspondiente (art. 2579).

4. Cuando exista pluralidad de mandantes, responden solidariamente.

Si muchas personas hubieran nombrado a un sólo mandatario para algún negocio en común, responderán solidariamente de las obligaciones contraídas por el mandato, excepto pacto en contrario (art. 2580).

OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

Son obligaciones del mandatario las siguientes:

1. Desempeñar los actos jurídicos para los que fue contratado. El mandatario debe cumplir con los actos objeto del contrato, siguiendo las instrucciones e indicaciones que para ese efecto haya recibido.
2. Deberá consultar al mandante sobre la realización de algún acto que necesariamente haya de efectuarse y que no se encuentre especificado en el contrato. Cuando el mandatario deba realizar algún otro acto que sea necesario para el desempeño de su obligación, tendrá que consultarlo al mandante, para que éste le autorice la realización del acto. En caso de que no le hubiera sido posible localizar al mandante, deberá ejercer el negocio como si fuera propio.
3. Pagar una indemnización al mandante cuando ha violado el mandato. Si el mandatario al desempeñar los actos jurídicos no cumple con las instrucciones que le ha dado el mandante, tendrá que indemnizarlo por las violaciones.
4. Informar al mandante en casos de revocación o ratificación del mandato. Si el mandatario por algún hecho o circunstancia revoca o ratifica el mandato, deberá notificar de dicho hecho al mandante.
5. Informar al mandante de su administración. El mandatario deberá rendir al mandante las cuentas que sean necesarias y las que éste le pida en relación con su administración.
6. Actuar personalmente. El mandatario debe realizar los actos que le fueron encomendados personalmente, excepto en los casos que haya sido facultado para otorgar otro mandato o ser sustituido.
7. Debe notificar al mandante la ejecución del mandato y entregarle todo lo que haya recibido. Cuando ha ejecutado los actos que se le encomiendan por el mandato tendrá que notificarlo al mandante y también tendrá que entregarle todos los documentos que para este efecto recibió.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL MANDANTE Y DEL MANDATARIO EN RELACIÓN CON EL TERCERO

A continuación se mencionan las obligaciones y derechos del mandante y mandatario en relación con el tercero.

1. El mandante tiene que cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato. El fundamento de esta obligación se encuentra en el artículo 2581 del CC.
2. El mandatario solamente podrá exigir al mandante el cumplimiento de las obligaciones contraídas, si se pactó en el mandato. Para el caso de que el mandante no cumpla con las obligaciones que surjan como consecuen-

cia de la ejecución del mandato por parte del mandatario, este último únicamente podrá exigirle el cumplimiento de las mismas si en el momento en que celebraron el contrato se pactó dicha facultad en el mismo.

3. Los actos que realice el mandatario a nombre del mandante traspasando los límites de sus facultades serán nulos. Solamente en caso de que el mandante ratifique tácita o expresamente dichos actos, no serán nulos.
4. El tercero que contrate con el mandatario, el cual haya excedido en sus facultades, no tendrá acción en su contra, si se las hubiera dado a conocer, y no se hubiera obligado personalmente por el mandante.

En este caso, el tercero pierde el derecho a ejercitar acción alguna en contra del mandatario, por el simple hecho de haber tenido conocimiento del límite de sus facultades y de que no se obligó personalmente por el mandante.

ESPECIES DE MANDATO

Son especies del mandato:

1. El mandato puede ser con representación o sin representación. Será con representación el contrato cuando el mandatario actúa en su propio nombre y cuenta.

Artículo 2561. Cuando el mandatario obra en su propio nombre, el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni éstas tampoco contra el mandante.

En este tipo de mandato, el mandatario se obliga con el mandante como si el asunto fuera suyo.

En el mandato sin representación, el mandatario actúa en nombre y a cuenta del mandante.

2. Mandato general y mandato especial.

Artículo 2553. El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial.

Artículo 2554. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.

El mandato será especial cuando se quieran limitar las facultades mencionadas en el artículo anterior, o cuando se quiera otorgar una facultad especial.

3. Mandato revocable e irrevocable. El mandato es un contrato que por naturaleza es revocable, sin embargo se puede pactar y otorgar en forma irrevocable.

Artículo 2596. El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca, menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación contraída.

La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause.

Con fundamento en la disposición anterior el mandato será irrevocable, cuando así se haya pactado y que además constituya un medio para cumplir una obligación contraída.

Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato, so pena de quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe por parte de esa persona (art. 2597).

El mandato irrevocable debe ser limitado en cuanto a las facultades que se otorguen al mandatario.

4. Mandato judicial. Consiste en la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales, en el cual funge como mandatario un licenciado en derecho con cédula profesional, quien actúa en nombre y a cuenta del mandante, por lo que se trata de un mandato con representación, razón por la cual el contrato debe ir acompañado por un poder.

El objeto del mandato judicial es la defensa en juicio de los intereses del mandante, así como el ejercicio de las acciones que le competan.

El CC, respecto de esta figura señala:

Artículo 2585. No pueden ser procuradores en juicio:

- I. Los incapacitados.
- II. Los jueces, magistrados y demás funcionarios y empleados de la administración de justicia en ejercicio, dentro de los límites de su jurisdicción.
- III. Los empleados de la hacienda pública, en cualquiera causa en que puedan intervenir de oficio, dentro de los límites de sus respectivos distritos.

Artículo 2587. El procurador no necesita poder o cláusula especial sino en los casos siguientes:

- I. Para desistirse.
- II. Para transigir.
- III. Para comprometer en árbitros.
- IV. Para absolver y articular posiciones.
- V. Para hacer cesión de bienes.
- VI. Para recusar.
- VII. Para recibir pagos.
- VIII. Para los demás actos que expresamente determina la ley.

Cuando un procurador o abogado acepte el mandato de una de las partes, no podrá admitir el del contrario del mismo juicio, aunque renuncie del primero.

Si el procurador tuviera un impedimento para continuar con el desempeño de su encargo, no podrá abandonarlo sin sustituir el mandato, en caso de que tenga facultades para ello, o sin avisar al mandante para que designe a otra persona.

El mandatario tendrá además de las obligaciones señaladas para dicha figura las siguientes:

- a) Seguir el juicio en todas sus instancias, mientras no haya cesado en su encargo.
- b) A pagar los gastos que se causen a su instancia, salvo el derecho que tiene a que el mandante se los reembolse.
- c) Realizar los actos que la naturaleza e índole del litigio le exijan.
- d) Guardar el secreto profesional sobre el asunto, porque si revela a la parte contraria los secretos de su cliente, o le suministra documentos o datos que lo perjudiquen, será responsable de todos los daños y perjuicios, además de las sanciones previstas por el Código Penal.

En caso de que el mandatario contravenga los supuestos mencionados, será sancionado de conformidad con lo establecido para dicho efecto en el Código Penal en sus artículos 210, 211 y 232.

La representación del procurador cesa:

- I. Por separarse el poderdante de la acción u oposición que haya formulado.
- II. Por haber terminado la personalidad del poderdante.
- III. Por haber transmitido el mandante a otro sus derechos sobre la cosa litigiosa, luego que la trasmisión o cesión sea debidamente notificada y se haga constar en autos.
- IV. Por hacer el dueño del negocio alguna gestión en el juicio, manifestando que revoca el mandato.
- V. Por nombrar el mandante otro procurador para el mismo negocio.

FORMAS DE TERMINACIÓN DEL MANDATO

De acuerdo con el CC las formas de terminación del mandato se establecen en los artículos siguientes:

Artículo 2595. El mandato termina:

- I. Por la revocación.
- II. Por la renuncia del mandatario.
- III. Por la muerte del mandante o mandatario.
- IV. Por la interdicción de uno u otro.
- V. Por el vencimiento del plazo y por la conclusión del negocio para el que fue concedido.
- VI. En los casos previstos por los artículos 670, 671 y 672.

Artículo 670. En caso de que el ausente haya dejado o nombrado apoderado general para la administración de sus bienes, no podrá pedirse la declaración de ausencia sino pasados tres años, que se contarán desde la desaparición del ausente, si en este período no se tuvieren ningunas noticias suyas, o desde la fecha en que se hayan tenido las últimas

Artículo 671. Lo dispuesto en el artículo anterior se observará aun cuando el poder se haya conferido por más de tres años.

Artículo 672. Pasados dos años, que contarán del modo establecido en el artículo 670, el Ministerio Público y las personas que designa el artículo siguiente pueden pedir que el apoderado garantice, en los mismos términos en que debe hacerlo el representante. Si no lo hiciere, se nombrará representante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 657, 658 y 659.

Si cuando se extingue o termina un mandato el mandatario sigue actuando, se dará lo que se conoce como representación aparente.

FORMATO DE CONTRATO DE MANDATO

CONTRATO DE MANDATO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL MANDANTE" Y DE LA OTRA PARTE EL SR. (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL MANDATARIO" AL TÊNOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL MANDANTE":

1. Que es una persona física, de nacionalidad (lugar de origen), que nació el (día, mes, año) que es (profesión), y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Se identifica con: (relacionar los datos de identificación).

II. DECLARA "EL MANDATARIO":

1. Que es una persona física, de nacionalidad (lugar de origen), que nació el (día, mes, año) que se dedica a (ocupación), que está titulado y lo acredita con cédula profesional (número), manifestando que tiene la capacidad legal necesaria para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Se identifica con: (relacionar los datos de identificación).

EL DECLARAN AMBOS CONTRATANTES:

1. Que es su voluntad someterse al tenor de las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL MANDANTE" confiere en favor del "MANDATARIO" (se señalan las facultades, poderes, etc., de que se trate y el fundamento legal), con el objeto de que este último realice los siguientes actos (se describe el servicio o los actos que debe realizar el mandatario), en el cumplimiento de este mandato "EL MANDATARIO" actuará, (poner la naturaleza del mandato, si es con representación o sin representación, si es general o especial, etc.).

SEGUNDA. "EL MANDATARIO" se obliga a iniciar con el presente mandato el (día, mes, año) teniendo a su vez la obligación de realizar todos los actos que sean necesarios para la consecución del fin perseguido con la celebración de este contrato.

TERCERA. "EL MANDANTE" se obliga a entregar al "MANDATARIO" como contraprestación por los servicios que le preste la cantidad de (imparte) pesos, moneda nacional, la cual será por concepto de honorarios y además la cantidad que se genere por los gastos en que se incurra durante la ejecución del presente mandato, siendo cubierta dicha suma de la siguiente manera: (debe establecerse la forma de pago, ya sea semanal, mensual, por anticipos o hasta la conclusión del mandato).

CUARTA. "EL MANDANTE" responderá los actos "AL MANDATARIO" del resultado de que haya encargado.

QUINTA. "EL MANDATARIO" se obliga a responder por las consecuencias de los actos que realice sin autorización del mandante.

SEXTA. El presente mandato durará: (señalar si la duración será el tiempo que se lleve la realización de los actos que lo conlleven al cumplimiento del mismo o si tendrá plazo determinado).

SÉPTIMA. "EL MANDATARIO" se obliga a cumplir personalmente con los actos objeto del presente contrato.

OCTAVA. Las partes convienen establecer como pena convencional por incumplimiento del presente contrato, la \$ (cantidad), pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen, además de las acciones que sean procedentes, sin que sea necesario requerirlo judicialmente.

NOVENA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que les corresponda por razón de su domicilio actual o posterior, para efecto de la interpretación, así como del cumplimiento del presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato a las partes, y estando de acuerdo éstas con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días, mes, año).

"EL MANDANTE"

"EL MANDATARIO"

Contrato de prestación de servicios profesionales

11



DEFINICIÓN

Es un contrato por virtud del cual una persona a la que se denomina *profesionista* se obliga a prestar sus servicios profesionales, técnicos, científicos o artísticos en beneficio de otra denominada *cliente*, el cual se obliga a pagarle como contraprestación los honorarios que pacten.

Esta definición tiene como fundamento legal el artículo 2606 del CC, el cual a la letra dice:

Artículo 2606. El que presta y el que recibe los servicios profesionales pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por ellos.

Para poder prestar un servicio determinado el profesionista deberá tener el título correspondiente, de lo contrario, además de incurrir en las penas respectivas por cometer el delito de usurpación de profesiones, perderá el derecho a cobrar sus honorarios por los servicios que haya prestado (art. 2608).

El *Código Penal* establece las siguientes sanciones por incurrir en el delito de usurpación de profesiones:

Artículo 250. Se sancionará con prisión de un mes a cinco años y multa de diez a diez mil pesos.

II. Al que sin tener título profesional o autorización para ejercer alguna profesión reglamentada expedidos por autoridades u organismos legalmente ca-

pactados para ello, conforme a las disposiciones reglamentarias del artículo 4o. constitucional:

- a) Se atribuya el carácter de profesionista.
- b) Realice actos propios de una actividad profesional, con excepción de lo previsto en el 3er. párrafo del artículo 26 de la Ley Reglamentaria de los artículos 4o. y 5o. Constitucionales.
- c) Ofrezca públicamente sus servicios como profesionista.
- d) Use un título o autorización para ejercer algunas actividades profesionales sin tener derecho a ello.
- e) Con objeto de lucrar, se una a profesionistas legalmente autorizados con fines de ejercicio profesional o administre alguna asociación profesional.

III. Al extranjero que ejerza una profesión reglamentada sin tener autorización de autoridad competente o después de vencido el plazo que aquélla le hubiere concedida.

Existe jurisprudencia sobre la prestación de servicios profesionales,* que a continuación se transcribe:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y MANDATO. Las razones que tuvo el legislador para hacer supletorias del contrato de prestación de servicios profesionales, las disposiciones relativas al mandato, fueron que en tanto en uno como en otro, hay prestación de servicios; y en ambos se tienen muy en cuenta las cualidades morales y la aptitud del mandatario; pero entre ambos contratos también existen diferencias radicales: en uno y otro hay prestación de servicios, pero en el mandato el mandatario obra a nombre de otro y no se obliga personalmente, sino que obliga al mandante, en la prestación de servicios, el que los presta se obliga por sí mismo; sus actos no obligan a la persona en favor de la cual ejecuta algo. Esas diferencias aconsejan que interpretando rectamente a la ley, se apliquen al contrato de prestación de servicios, sólo las disposiciones del mandato que tengan fundamento en las semejanzas que entre ambos existen; así, las disposiciones relativas a la forma y aplicables al mandato, no lo son al contrato de prestación de servicios, pues esas disposiciones se refieren única y exclusivamente a la representación, que no existe tratándose de la prestación de servicios. Quinta Época.

Tomo XIX, pág. 912 Estrada, Roque.
Tomo XIX, pág. 1299 Uribe Rodríguez Trancoso.
Tomo XX, pág. 9 Carrón Martínez/Peña de la
Tomo XX, pág. 886 González y González Estrera.
Tomo XXVII, pág. 750 Lumaco Herrera Manuel.
Apendice 197-1986, Sala, Vol. 4 1401, Segunda Parte.
Pág. 2256, Quinta Época.

* Alberto García Rubalcava, *Jurisprudencia notarial*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1996, p. 290.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato bilateral*, puesto que ambas partes se obligan, una a prestar un servicio profesional y la otra a pagar un honorario.

Es *oneroso* porque los provechos y los gravámenes son recíprocos.

También es un contrato *principal*, pues para su existencia y validez no se requiere la celebración de otro contrato.

Por lo general es de tracto sucesivo, porque las obligaciones se van cumpliendo periódicamente, y excepcionalmente es de ejecución instantánea.

Es con libertad de forma, en virtud de que la ley no exige formalidad alguna para la celebración de este contrato.

Es un contrato *intuitu personae*, ya que se celebra por las cualidades profesionales, técnicas, científicas o artísticas.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para la creación de derechos y obligaciones, que en este contrato consiste en el acuerdo que hay por parte del cliente en contratar los servicios del profesional, el cual a su vez está conforme con los honorarios pactados a cambio de sus servicios.

2. Objeto:

Directo: Crear derechos y obligaciones.

Indirecto: Se encuentra constituido por obligaciones de hacer, consistentes en los servicios que el profesional se obliga a prestar.

En relación con los hechos, el CC señala que deberán ser física y jurídicamente posibles.

Es físicamente imposible un hecho cuando contraviene las leyes de la naturaleza.

Será jurídicamente imposible el hecho que es contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

El cliente tiene una obligación de dar, que es pagar (art. 2011, fracc. III).

Elementos de validez

1. Capacidad. Es la aptitud para ser titulares de derechos y obligaciones, y ejercerlos por sí mismo.

En este caso el profesional tendrá la capacidad para contratar cuando tenga el título correspondiente para desempeñar las funciones propias de su profesionalista (art. 2608, *Ley de Profesiones*).

En relación con el cliente, éste tendrá capacidad cuando no se encuentre exceptuado por los casos previstos por el artículo 450 del CC.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Entendiéndose por vicios aquellas circunstancias que dañan al contrato y lo invalidan.

Los vicios que invalidan al contrato son:

El *error*, que como se ha mencionado en los capítulos anteriores, es una falsa apreciación de la realidad.

El *dolo*, que consiste en el empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él a una persona.

La *violencia*, la cual se configura por el empleo de la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la libertad o la honra, o en su caso gran parte del patrimonio de la persona sobre la cual se ejerce o su cónyuge, sus ascendientes o descendientes o parientes colaterales hasta el segundo grado; con la intención de obtener su consentimiento para contratar.

La *lesión*, que consiste en aquella desproporción económica que existe entre lo que se da y lo que se recibe, aprovechándose de la suma ignorancia, extrema miseria o notoria inexperiencia de una persona.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto de este contrato, como se mencionó, está constituido por obligaciones de hacer, consistentes en los servicios que el profesionalista se obliga a prestar.

Los hechos que el profesionalista está obligado a realizar deberán ser física y jurídicamente posibles.

Son físicamente posibles los hechos que no contravienen las leyes de la naturaleza.

Son jurídicamente posibles, cuando no son contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Los motivos o fines determinantes de la voluntad de las partes serán lícitos cuando no sean contrarios a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

4. Forma. La ley no exige la observación de formalidades y por esta razón el consentimiento puede otorgarse verbalmente o por escrito.

OBLIGACIONES DEL PROFESIONISTA

1. Prestar el servicio que se haya convenido. El profesionalista deberá cumplir el servicio para el cual ha sido contratado, en la forma, tiempo y lugar estipulados.

2. Realizar personalmente el servicio. Por ser un contrato *intuitu personae*, tiene la obligación el profesionalista de realizar personalmente el servicio, puesto que de lo contrario el cliente jamás hubiera contratado.

3. Debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por negligencia, impericia o dolo. El profesionalista tiene la obligación de responder hacia las personas a quienes sirve por negligencia, impericia o dolo, sin perjuicio de las penas que merezcan en caso de delito (art. 2615).

4. Debe guardar el secreto profesional. El profesionista tiene la obligación de ser discreto en relación con la información de sus clientes, puesto que de lo contrario podría llegar a incurrir en el delito de revelación de secretos.

5. Avisar al cliente oportunamente cuando se encuentre imposibilitado para continuar prestando sus servicios. Siempre que un profesionista no pueda continuar prestando sus servicios, deberá avisar oportunamente a la persona que lo ocupe, quedando obligado a satisfacer los daños y perjuicios que se causen, cuando no diere este aviso con oportunidad.

En caso de que el profesionista sea un abogado, con fundamento en el artículo 2589 del citado ordenamiento legal, el abogado que acepte prestar sus servicios a una de las partes no podrá prestarlos al contrario, en el mismo juicio, aunque renuncie al primero.

OBLIGACIONES DEL CLIENTE

1. Pagar los honorarios. El cliente tiene la obligación de pagar al profesionista los honorarios que hayan pactado a cambio del servicio prestado.

El pago puede consistir en una cantidad de dinero, la transmisión de la propiedad de algún bien o la realización de algún hecho.

Cuando no se hayan convenido, los honorarios se regularán atendiendo conjuntamente a las costumbres del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga el que lo ha prestado.

Si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados (art. 2607).

2. Rembolsarle al profesionista la cantidad que haya gastado durante la prestación del servicio. En la prestación de servicios, cuando no se convenga el reembolso de los gastos que se originen por los mismos, deberán cubrirse en el lugar de la residencia del profesionista, inmediatamente después de cada servicio, o al finalizar todos (arts. 2610 y 2511).

Cuando varios profesionistas en la misma ciencia presten sus servicios en un negocio o asunto, podrán cobrar los servicios que de forma haya prestado cada uno (art. 2612).

FORMATO DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL CLIENTE" Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN EN LO CONDUCTENTE SE LE LLAMARÁ "EL PROFESIONISTA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL CLIENTE":

1. Que es una persona física, que nació el (día, mes, año), de nacionalidad (lugar de origen).
2. Que cuenta con la capacidad legal necesario para la celebración de este acto.
3. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).
4. Se identifica con: (relacionar los datos de la identificación).

II. DECLARA "EL PROFESIONISTA":

1. Que es una persona física, que nació el (día, mes, año), en (lugar de origen), que cuenta con la capacidad legal necesario para contratar.
2. Que cuenta con los conocimientos profesionales, técnicos y la experiencia para realizar las labores contenidas en este contrato.
3. Que ostenta título de (Licenciatura), acreditándolo con la cédula profesional (número), expedida a su favor por la Dirección General de Profesiones, el (día, mes, año).
4. Que para los efectos de este contrato señala como domicilio: (calle, número, colonia, ciudad).
5. Que está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, con el (número) y lo acredita con la cédula y aviso de alta como causante.

III. DECLARAN LOS CONTRATANTES:

1. Que es voluntad de ambos sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL PROFESIONISTA" se obliga a prestar a "EL CLIENTE", sus servicios profesionales para la realización de los actos que a continuación se detallan: (describir las actividades que debe desarrollar señalando la forma, modo y tiempo).

SEGUNDA. "EL PROFESIONISTA" se obliga a realizar personalmente los actos que "EL CLIENTE" le ha encargado, en la forma en que se ha señalado.

TERCERA. "EL PROFESIONISTA" se obliga a rendir un informe al "CLIENTE" en el que se mencionen los detalles de los actos realizados, así como los resultados de los mismos, el cual le será entregado cada: (poner cada semana, cada mes, etc.).

CUARTA. "EL PROFESIONISTA" se obliga a iniciar con las actividades propias de este contrato a partir del (día, mes, año).

QUINTA. "EL PROFESIONISTA" se encuentra facultado para realizar toda clase de actividades que se entiendan implícitas en las señaladas en la cláusula primera.

SEXTA. "EL PROFESIONISTA" responderá por las consecuencias en caso de realizar actividades que no sean propias del ejercicio de su profesión sin autorización del "CLIENTE".

SÉPTIMA. "EL CLIENTE" se obliga a pagar al "PROFESIONISTA" la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de honorarios además la cantidad que se acumule como consecuencia de los gastos en que incurra el ejercicio de la prestación de sus servicios profesionales, los cuales cubrirá de la siguiente manera (forma de pago).

OCTAVA. La duración del presente contrato será: (el tiempo que se requiera para el cumplimiento del servicio que se presta o poner plazo determinado)

NOVENA. La falta de cumplimiento por uno de los contratantes faculta a la parte que cumpla con fundamento en el Código Civil vigente para el Distrito Federal a pedir la rescisión del contrato.

DÉCIMA. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, así como a las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

Una vez leído el contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance de todas y cada una de sus cláusulas lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, el (día, mes, año).

"EL PROFESIONISTA"

"EL CLIENTE"

Contrato de obra a precio alzado



12

DEFINICIÓN

Es el contrato por virtud del cual una de las partes denominada *empresario* se obliga a realizar y transmitir al dueño una obra con materiales propios y bajo su dirección, asumiendo el riesgo de la obra y a cambio el dueño se obliga a pagarle una remuneración (arts. 2616 y 2617 CC).

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato principal*, pues para su existencia y validez no requiere la celebración de otro contrato.

Es *bilateral* porque genera obligaciones recíprocas.

También es *oneroso* porque los provechos y gravámenes son recíprocos.

Es *comutativo* porque los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde el momento de la celebración del contrato.

Con libertad de forma excepto cuando se trate de obra en bien mueble cuyo valor exceda de \$100 y entonces deberá otorgarse contrato por escrito; también en el caso de inmuebles.

Es un contrato *intuitu personae*, porque se celebra considerando la calidad de la persona.

Es de *tracto sucesivo* porque el empresario cumple con sus obligaciones en un periodo determinado.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para crear obligaciones de hacer y de dar.

2. Objeto. En este contrato el objeto directo se integra por obligaciones de hacer por parte del empresario, consistentes en la obra contratada y de dar, es decir, transmitir la propiedad de los materiales utilizados en la obra.

En cuanto al objeto indirecto, está constituido por los objetos destinados para la obra y por la remuneración.

En relación con la obra, por ser una obligación de hacer, deberá ser física y jurídicamente posible.

Existe imposibilidad física cuando la obra sea incompatible con las leyes de la naturaleza.

Existe incompatibilidad jurídica cuando la obligación de hacer sea contraria a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Elementos de validez

1. Capacidad. Es importante considerar que la capacidad la tienen todas las personas que no se encuentren exceptuadas por la ley conforme a lo dispuesto por el artículo 450 del CC.

En el caso del empresario, además de las reglas generales, debe existir una capacidad especial, es decir, que para poder realizar la obra requiere ser el propietario de los bienes que va a emplear en el cumplimiento de sus obligaciones.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Como he venido explicando, el consentimiento debe ser libre y veraz, razón por la cual no deberá ser viciado, pues ocasionaría la invalidez del contrato.

Las figuras que vician el consentimiento son las mismas que en todos los contratos: el *error*, el *dolo*, la *violencia* y la *lesión*.

El *error* es una falsa apreciación de la realidad, una creencia equivocada.

El *dolo* consiste en el empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él.

La *violencia* se da cuando se emplea fuerza física o amenazas, que importen peligro de perder la vida, la honra o la libertad, así como la pérdida de gran parte del patrimonio de la persona sobre la que se ejerce, o su cónyuge, sus ascendientes o descendientes y parientes colaterales hasta el segundo grado.

La *lesión* entendida ésta como aquella desproporción económica entre lo que se da con lo que se recibe, aprovechándose de la suma ignorancia, extrema miseria o notoria inexperiencia de una persona.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. En este contrato, por tener un objeto que consiste en obligaciones de hacer y de dar, hay que considerar primero, que serán lícitos los hechos que no sean contrarios a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres, y segundo: que las cosas objeto del contrato deben existir

en la naturaleza, estar dentro del comercio y ser determinadas o determinables en cuanto a su especie (art. 1830).

El motivo y el fin determinantes de la voluntad tampoco deberán ser contrarios a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres (art. 1831).

4. Forma. De acuerdo con el artículo 2618, cuando la obra se realice sobre un inmueble cuyo valor exceda de \$ 100, el contrato deberá otorgarse en escrito privado, incluyendo en el mismo una descripción pormenorizada y, en los casos que sea necesario, un plano, un diseño o un presupuesto de la obra.

Fuera de la excepción mencionada, existe libertad de formalidad para la celebración de este contrato.

OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO

1. Realizar la obra contratada. El empresario debe realizar la obra en la forma, lugar y tiempo convenidos en el contrato, lo cual debe hacerlo personalmente, es decir, bajo su dirección y responsabilidad por ser un contrato *intuitu personae*.

Se considera que el empresario podrá tener empleados que realicen la obra, bajo su dirección, pero será responsable del trabajo que éstos realicen (art. 2642).

2. Debe entregar la obra terminada. El empresario al terminar con la obra debe entregarla, transmitiendo la propiedad de los materiales que haya utilizado en la realización de la misma.

3. El empresario tendrá que responder por los riesgos y vicios de la obra. Con fundamento en el artículo 2617, todo riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, excepto convenio en contrario o que hubiera existido mora por parte del dueño en recibirla. También tiene la obligación de responder por los vicios ocultos. Además, una vez que haya sido recibida y aprobada la obra por el que la encargó, el empresario será responsable de los defectos que después aparezcan y de los vicios en su construcción, así como de los materiales que haya empleado, al menos que el dueño escoja ese material o que se edifique en terreno inapropiado elegido por el dueño.

OBLIGACIONES DEL DUEÑO

1. Pagar el precio convenido por la realización de la obra y los materiales empleados en la misma. Cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal si los contratantes no llegan a un acuerdo, el que designen los aranceles, o a falta de éstos, el que fijen peritos (art. 2624 CC).

El precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo que se realice un convenio en contrario (art. 2626).

2. Recibir la obra. Una vez que el empresario ha terminado con la obra, el dueño debe recibirla en el tiempo que se haya convenido o en caso de que no se haya convenido, en el momento en que se termine.

Si no se recibe la obra, el dueño será responsable de los riesgos e incluso por caso fortuito.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

1. Por haber terminado la obra.
2. Por la muerte del empresario.
3. Por existir imposibilidad, ya sea física o jurídica.
4. Por rescisión del contrato.
5. Por existir alguna causa de nulidad del contrato.
6. Por pérdida de la obra.
7. Por confusión.

FORMATO DE CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE (denominación o razón social): SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR EL SEÑOR (nombre completo), A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL EMPRESARIO" Y POR OTRA PARTE, EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIÉN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL DUEÑO" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL EMPRESARIO":

1. Que es una persona moral, debidamente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas, y lo acredita con escritura pública (número), de fecha (día, mes, año) otorgada ante la fe del licenciado (nombre completo), Notario Público (número) de esta ciudad; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil (número).

2. Que está representada por el señor (nombre completo), y lo acredita con la escritura mencionada en el párrafo anterior.

3. Que dentro del objeto de la sociedad se encuentran las siguientes servicios (señalar los actos, operaciones y actividades que conforman el objeto).

4. Que el domicilio legal de la sociedad es el ubicado en: (calle, número, colonia, ciudad).

5. Se identifica con: (relacionar los datos de la identificación).

II. DECLARA "EL DUEÑO":

1. Que es una persona física, en pleno ejercicio de sus facultades, que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este contrato.

2. Que es propietario del inmueble ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que señala como domicilio para efectos del presente contrato el inmueble citado en el punto anterior.

4. Se identifica con: (relacionar los datos de la identificación).

III. DECLARAN AMBAS PARTES:

1. Que es su voluntad someterse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL EMPRESARIO" se obliga a realizar y a transmitir "AL DUEÑO" sobre el inmueble ubicado en (especificar el domicilio) obligándose el primero a: (detallar en qué consisten el servicio y la obra que va a realizar el empresario con los acabados, diseño, etc.), sujetándose para el cumplimiento de dicho objeto los planos que con la letra "A" acompañan al presente contrato.

SEGUNDA. "EL EMPRESARIO" se compromete a utilizar para la ejecución de la obra, el material que se precisa, describe y conviene en las cantidades que se expresan en el anexo "B", que firmaron ambas partes y que acompaña este contrato.

TERCERA. "EL DUEÑO" se obliga a pagar al "EMPRESARIO" la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por el costo del material que han convenido emplear para la presente obra, y la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los honorarios del "EMPRESARIO" siendo cubierta dicha suma de la siguiente forma (detallar la forma de pago).

CUARTA. "EL EMPRESARIO" se obliga a responder por todos los vicios o defectos que aparezcan en su construcción de conformidad con el artículo 2634 del Código Civil para el Distrito Federal.

QUINTA. "EL EMPRESARIO" se obliga a ejecutar la obra a través del personal que para dichos efectos labore con él, y en caso de que la haga ejecutar por terceros (ajenos) responderá por este hecho ante "EL DUEÑO".

SEXTA. La duración del presente contrato será: (el tiempo que se requiera para el cumplimiento del servicio que se presta o poner plazo determinado).

SÉPTIMA. La falta de cumplimiento por uno de los contratantes, faculta a la parte que cumplo con fundamento en el Código Civil vigente para el Distrito Federal a pedir la rescisión del contrato, más el pago de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen.

OCTAVA. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, así como a las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

Una vez leído el contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance de todas y cada una de sus cláusulas lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, el (día, mes, año).

"EL EMPRESARIO"

"EL DUEÑO"

Contratos de porteadores y alquiladores

13

DEFINICIÓN

El artículo 2646 del CC los define como aquel contrato por virtud del cual una persona llamada *porteador* o *alquilador*, se obliga a prestar un servicio de transporte a personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos, bajo su inmediata dirección o la de sus dependientes, ya sea por agua o por aire, y a cambio, la persona que contrate el servicio deberá pagar un precio.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato bilateral* pues con su celebración se generan obligaciones y derechos para ambas partes.

Es un *contrato principal* ya que para su existencia y validez no se requiere la celebración previa de otro contrato.

También es *oneroso* porque los provechos y los gravámenes son recíprocos.

Es *commutativo*, porque los provechos y los gravámenes son ciertos y conocidos desde el momento de la celebración del contrato.

Es un *contrato de resultados* porque la intención de las partes se ve satisfecha con la celebración del mismo.

Es un *contrato de adhesión* porque se trata de la prestación de un servicio, en el cual el porteador o alquilador lo ofrece bajo sus condiciones al público.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades, en este caso entre el porteador o el alquilador para prestar su servicio de transporte y de la(s) persona(s) que desea(n) ese servicio.

2. Objeto. El objeto *directo* es la creación de derechos y obligaciones.

El objeto *indirecto* está integrado por una obligación de hacer que es la de prestar el servicio de transporte (art. 2027 CC).

Elementos de validez

1. Capacidad. Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y ejercerlos por sí mismo.

Serán capaces en términos generales de acuerdo con el artículo 1798 del CC, todas aquellas personas que no hayan sido exceptuadas por la ley, considerando incapaces ya sea en forma natural o legal con fundamento en el artículo 450 del citado ordenamiento, a los menores de edad y a los mayores de edad que son disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos, así como los que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial, etcétera.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Al igual que en los contratos señalados en los capítulos anteriores, el consentimiento puede ser viciado por *error, dolo, violencia o lesión*.

- *Error* es una falsa apreciación o conocimiento equivoco de la realidad.
- *Dolo* es el empleo de artificios o sugestiones para inducir a error o mantener en él.
- *Violencia*, se da cuando se obtiene el consentimiento de uno de los contratantes por el empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, o gran parte del patrimonio de la persona de quien se desea el consentimiento, ejerciéndola sobre este último, sobre su cónyuge, sus ascendientes o descendientes o parientes colaterales hasta dentro del segundo grado.
- *Lesión* es aquella desproporción económica que existe entre las proporciones de los contratantes habiéndose aprovechado éste de la suma ignorancia, extrema miseria o notoria inexperiencia del otro.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Por ser el objeto indirecto de este contrato una obligación de hacer, le es aplicable la regla general que al respecto señalan los artículos 1827, 1828, 1829 y 1830 del CC que se refieren a lo siguiente:

Los hechos deben ser posibles y lícitos.

Son imposibles los hechos que no pueden existir por ser incompatibles con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica.

Serán ilícitos los hechos que sean contrarios a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

Tampoco el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres (art. 1831 CC).

4. Forma. En virtud de que la ley no exige la observancia de formalidades para la celebración de este contrato, se caracteriza por ser meramente consensual.

OBLIGACIONES DEL PORTEADOR

1. Prestar el servicio de transporte. Debe transportar a las personas, animales o cosas, según sea el caso, en la forma, modo y tiempo convenidos.

2. Prestar el servicio en forma personal. Esto excepto que se haya convenido en que lo realice uno de sus dependientes.

3. Responder por las pérdidas y averías de las cosas que reciben. Los porteadores no serán responsables cuando las cosas hayan sido entregadas a cocheros, marineros, dependientes, etc., que no estén autorizados para dicho efecto (arts. 2651 y 2652). En caso de que el conductor incurriera en infracciones durante el transporte, el porteador o alquilador quedan exentos de toda responsabilidad siendo únicamente el conductor el responsable (art. 2653).

4. Otra responsabilidad. Cuando la cosa transportada fuere de naturaleza peligrosa o de mala calidad o en su caso que no estuviere bien empacada, causándose un daño a la misma por cualquiera de estas circunstancias y se tuvo previamente conocimiento de ello el porteador; siendo responsable la persona que contrató el servicio si el porteador no conocía las circunstancias mencionadas (art. 2658).

5. Extender una carta al cargador. Se extenderá una carta al cargador con los datos siguientes:

1. Nombre, apellido y domicilio del cargador.
2. Nombre, apellido y domicilio del porteador.
3. Nombre, apellido y domicilio de la persona a cuya orden van dirigidos los efectos, o si han de entregarse al porteador de la misma carta.
4. La designación de los efectos, con expresión de su calidad genérica, de su peso y de las marcas o signos exteriores de los bultos en que se contengan.
5. El precio de transporte.
6. La fecha en que se hace la expedición.
7. El lugar de la entrega al porteador.
8. El lugar y el plazo en que habrá de hacerse la entrega al consignatario.
9. La indemnización que haya de abonar al porteador en caso de retardo, si sobre este punto mediare algún pacto.

OBLIGACIONES DEL ALQUILADOR

1. Declarar los defectos de la cabalgadura o del medio de transporte de que se trate. Si no lo hace, responderá por los daños y perjuicios.

2. Responder por la pérdida cuando la cabalgadura muera o enferme, o que en su caso se inutilice el medio de transporte de que se trate, excepto que pruebe que fue causado por el otro contratante (art. 2660).

OBLIGACIONES DEL CLIENTE

1. Pagar el precio. Debe pagar el precio en la forma, modo y tiempo que se haya convenido.

En caso de no existir convenio expreso se observará la costumbre del lugar sobre el importe del precio, los gastos y tiempo en que deba pagarse (art. 2661).

No podrán las personas transportadas exigir la aceleración o retardo en el viaje, ni la alteración de alguna ruta, ni las escalas o paradas, cuando éstos hayan sido marcados por el contrato (art. 2655).

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

1. Por cumplimiento del servicio contratado.

2. Causas de fuerza mayor. El contrato de transporte se rescindirá antes de emprenderse el viaje o si durante su curso sobreviniere algún caso de fuerza mayor que impida verificarlo o continuarlo (art. 2664).

3. Por rescisión.

Contrato de hospedaje

14



DEFINICIÓN

El CC, en su artículo 2666, se limita a señalar cuando existe el contrato de hospedaje, y éste puede definirse de la siguiente forma. Contrato por virtud del cual una persona, llamada *dueño*, presta a otra persona llamada *pasajero* albergue, obligándose esta última a pagar a cambio una retribución.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato bilateral* porque genera derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Es *consuetudinario*, porque los provechos y los gravámenes son ciertos y conocidos desde su celebración.

Es *oneroso* porque genera provechos y gravámenes para ambos contratantes.

Es *principal* porque para su celebración no requiere la existencia de otro contrato anterior.

Es *de resultados* porque la intención de las partes queda satisfecha con su celebración.

Es *nominado o típico* porque se encuentra regulado por la ley.

Es *consensual* porque no se requieren formalismos para su celebración.

Es un *contrato de adhesión* en virtud de que el pasajero se sujeta a las condiciones bajo las cuales presta dicho servicio el dueño, las cuales se encuentran previamente establecidas.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para que el dueño preste albergue al pasajero, y que a cambio éste le pague un precio.

2. Objeto:

Directo: crear derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Indirecto: para el dueño se traduce en una obligación de prestar el servicio de albergue al pasajero (art. 2027), y dicho servicio deberá ser posible y lícito.

Para el pasajero, se genera una obligación de dar, por el pago del precio (art. 2011, fracc. III).

Elementos de validez

1. Capacidad. Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y ejercerlos por sí mismo.

A este contrato se aplican las reglas generales que consideran capacitadas a todas aquellas personas que no estén incapacitadas por la ley.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El contrato puede ser invalidado por las causas siguientes:

- *Error*, falsa creencia sobre la realidad.
- *Dolo*, empleo de sugerencias y artificios para inducir a error o mantener en él.
- *Violencia*, empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la libertad, la honra o gran parte del patrimonio de la persona, su cónyuge, ascendientes, descendientes o parientes colaterales hasta dentro del segundo grado.
- *Lesión*, desproporción económica entre las prestaciones de las partes, por encontrarse uno de los contratantes en estado de suma ignorancia, extrema miseria o notoria inexperiencia.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Por ser el objeto una obligación de hacer ésta deberá ser lícita y posible.

Por su parte, el fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes no deberá ser contrario a las buenas costumbres ni a las leyes de orden público.

4. Forma. Por ser un contrato meramente consensual, en virtud de que en el CC no se exige revestir formalidades para la celebración del contrato, no se requiere ni siquiera su manifestación a través de contrato privado.

En realidad, en la generalidad de los casos, el dueño únicamente se limita a pedir al pasajero que garantice su pago firmando un documento que surta los mismos efectos que un pagaré en blanco.

Las únicas disposiciones que se refieren a la forma son los artículos 2667 y 2668 del CC, que señalan:

Artículo 2267. Este contrato se celebrará tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto.

Artículo 2268. El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas, y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible.

OBLIGACIONES DEL DUEÑO

1. Prestar albergue. El dueño debe prestar este servicio en las condiciones que el reglamento que expide la autoridad competente para dichos efectos señala y conforme a lo que se comprometió con el pasajero.

OBLIGACIONES DEL PASAJERO

1. Pagar el precio. El pasajero tiene obligación de pagar como retribución a cambio del servicio recibido durante su estancia en el albergue la cantidad que el dueño le haya manifestado antes de que se llegara a un acuerdo.

2. Responder por el pago. En caso de que no cubra el pago debe responder con su equipaje, quedando el dueño facultado a retenerlo mientras no reciba la cantidad correspondiente.

Contrato de aparcería rural

15

La aparcería rural comprende a la agrícola y a los ganados.

DEFINICIÓN DE APARCERÍA AGRÍCOLA

De acuerdo con el artículo 2741 del CC, la aparcería agrícola es el contrato por virtud del cual una persona, llamada *dueño*, da a otra persona, llamada *aparcerero*, un predio rústico para que lo cultive, con el fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar, en el concepto de que al aparcerero nunca podrá corresponderle por su trabajo menos de 40 % de la cosecha.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Sus características son las siguientes:

Es *bilateral* porque se generan obligaciones para ambas partes.

Es *oneroso* porque los provechos y gravámenes son recíprocos.

Es *commutativo* porque los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos.

Es *principal* porque no requiere otro contrato para su existencia y validez.

Es *intuitu personae* porque se contrata por la calidad de la persona.

Es *nominado* porque se encuentra regulado por la ley.

Es *de medios* porque no siempre se ve satisfecha la intención de las partes con su celebración; un ejemplo es cuando se pierde la cosecha. En cuanto a la forma,

la ley exige en el artículo 2740 su celebración por escrito, del cual deberán tener copia ambos contratantes.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para que el dueño dé el predio al aparcerero y que éste lo trabaje, para repartirse, según lo convengan, la cosecha.

2. Objeto:

Directo: Crea derechos y obligaciones.

Indirecto: Para el dueño una obligación de dar el predio (art. 2011, fracc. II) y por tanto el objeto debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio.

Para el aparcerero, es de hacer, porque se compromete a cultivar (art. 2027) y por lo que el objeto debe ser lícito y posible.

Elementos de validez

1. Capacidad. Además de observarse las reglas generales toda persona que no esté exceptuada por la ley tendrá capacidad.

El dueño debe ser propietario del inmueble (predio rústico). El aparcerero debe tener los conocimientos del cultivo.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Se puede viciar por:

- *Error.* Conocimiento equivocado de la realidad.
- *Dolo.* Sugestiones y artificios que se emplean para inducir a error o mantener en él.
- *Violencia.* Fuerza física o amenazas, que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad o gran parte del patrimonio de la víctima, sus ascendientes, descendientes, cónyuge o parientes colaterales hasta dentro del segundo grado.
- *Lesión.* Desproporción económica entre las prestaciones de las partes por encontrarse uno de ellos en estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria (art. 17).

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto debe ser lícito y posible.

El motivo o fin determinante de la voluntad de los contratantes no deberá ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

4. Forma. El artículo 2740 obliga a su celebración por escrito, del cual deberá tener copia cada uno de los contratantes.

OBLIGACIONES DEL DUEÑO

1. Entregar el predio al aparcerero para que lo cultive.
2. Permitir al aparcerero: cuando el aparcerero así lo disponga, debe permitirle construir su casa en el predio para que resida y tome agua potable y la leña necesarias durante el tiempo que dure su labor (art. 2749).
3. Otorgar al aparcerero el derecho del tanto. En caso de que la tierra que el aparcerero estuvo cultivando se vaya a dar en nueva aparcería, deberá otorgarle el dueño el derecho del tanto (art. 2750).
4. Cultivar el predio. El dueño siempre tiene la obligación de cultivar sus tierras por sí o por medio de otros, o en su caso de darlas en aparcería, excepto durante el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes (art. 2751).
5. Pagar en caso de muerte del aparcerero. La parte que de la cosecha le corresponda por el trabajo que realizó a sus herederos.
6. Pagar al aparcerero. El pago que dará al aparcerero por haber cultivado la tierra será una parte de la cosecha, en el porcentaje convenido o mínimo 40%.

OBLIGACIONES DEL APARCERO

1. Cultivar la tierra, conforme a lo convenido.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DE LA APARCERÍA

1. Por muerte del aparcerero, de lo contrario, si fallece el dueño continúa (art. 2742).
2. Por no cumplir con lo convenido.

DEFINICIÓN DE APARCERÍA GANADERA

Contrato por virtud del cual una persona llamada *propietario* da a otra llamada *aparcerero* un cierto número de animales para que los cuide y alimente con el fin de repartirse los frutos en la forma convenida (art. 2752).

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un contrato *bilateral* porque genera obligaciones para ambos contratantes.

Es *oneroso*, porque los provechos y gravámenes son recíprocos.

Es *principal*, porque no requiere la celebración previa de otro contrato para su existencia y validez.

Es *conmutativa*, por ser ciertos y conocidos los provechos y gravámenes.

Es de *medios*, porque no siempre se satisface la intención de las partes con su celebración.

Es *intuitu personae*, porque se celebra por la calidad de la persona.

Es *nominado*, por estar regulado por la ley.

Respecto de la forma, aparentemente es consensual, porque el artículo 2753 señala que las condiciones del contrato se regularán por la voluntad de las partes, y sin embargo, si no se llegó a convenir, se tendrán que observar las costumbres del lugar.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Acuerdo de voluntades para que el propietario entregue al aparcerero ciertos animales para que los cuide, conviniendo que los frutos serán repartidos entre los contratantes.

2. Objeto:

Directo: Crear derechos y obligaciones.

Indirecto: Por parte del propietario, es obligación de dar porque tiene que entregar a los animales (art. 2011, fracc. II).

Por parte del aparcerero hacer, porque tiene que cuidarlos y alimentarlos (art. 2027).

El objeto se constituye por crías de animales, sus productos, pieles, leche, lana (art. 2753).

Elementos de validez

1. Capacidad. Por las características del contrato considero que se tiene la capacidad para llevarlo a cabo cuando:

El propietario sea el dueño de los animales que va a dar al aparcerero.

El aparcerero cuente con la experiencia y conocimientos para el cuidado, cría, alimentación y demás de los animales que le van a entregar.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El consentimiento puede viciarse por:

- *Error.* Conocimiento equivocado de la realidad.
- *Dolo.* Sugestiones y artificios que se emplean para inducir o mantener en error.
- *Violencia.* Fuerza física o amenazas que se emplean para obtener el consentimiento.
- *Lesión.* Desproporción entre las prestaciones de las partes (art. 17).

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Por ser el objeto una prestación de dar para el propietario, el objeto debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie, estar dentro del comercio.

Por el objeto u obligación del aparcerero es un hecho, el cual deberá ser lícito y posible.

El motivo o fin determinantes de la voluntad no deberán ser contrarios a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

4. Forma. En principio existe libertad de forma, en virtud de que el artículo 2753 señala que las condiciones del contrato se regularán por la voluntad de los interesados; sin embargo, al establecer la misma disposición que a falta de convenio será conforme a las costumbres del lugar, lo que obliga a los contratantes a convenir una forma o someterse a lo que en dicho lugar se acostumbre.

La aparcería dura el tiempo convenido, y a falta de convenio, será conforme a lo que señalen las costumbres del lugar (art. 2760).

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

1. Garantizar al aparcerero la posesión y el uso del ganado.

Artículo 2756. El propietario está obligado a garantizar al aparcerero la posesión y el uso del ganado y a sustituir por otros, en caso de evicción, los animales perdidos, de lo contrario, es responsable de los daños y perjuicios a que diere lugar por la falta de cumplimiento del contrato.

2. Entregar los animales que hayan convenido.
3. Entregar al aparcerero a cambio de su servicio la proporción que hayan pactado sobre los frutos obtenidos.
4. Otorgar al aparcerero en caso de la venta de los animales el derecho del tanto.

OBLIGACIONES DEL APARCERO

1. Cuidar y alimentar a los animales. El aparcerero está obligado a emplear en la guarda y tratamiento de los animales el cuidado que ordinariamente emplee en sus cosas, y si no lo hace así será responsable por los daños y perjuicios (art. 2755).
2. Pedir su consentimiento al propietario para disponer de una de las cabezas o crías (art. 2758).
3. Responder por los daños y perjuicios que cause al propietario por la enajenación indebida del ganado sin darle aviso (art. 2761).

Contratos mercantiles

16

DEFINICIÓN

Mario Bauche Garcíadiego¹ señala que los aspectos relativos a la teoría general de las obligaciones, incluyendo de esta manera la definición de contrato en términos generales, sus clasificaciones, así como los elementos de existencia y de validez que se conocen en materia civil, son aplicables supletoriamente a los contratos mercantiles.

En mi opinión, es correcta la aportación de este autor, ya que sería absurda la existencia de una teoría general de las obligaciones en materia civil, otra mercantil, y el fundamento legal son los artículos 1 y 2 del *Código de Comercio (C. Com.)* al señalar lo que sigue:

Artículo 1. Los actos comerciales sólo se registrarán por lo dispuesto en este Código y las demás leyes mercantiles aplicables.

Artículo 2. A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal.

Derivado de lo anterior, el contrato mercantil es el acuerdo de voluntades para producir o transferir los derechos y obligaciones (art. 1793 CC).

¹ Mario Bauche Garcíadiego, *La Empresa. Nuevo derecho industrial. Contratos Comerciales y Sociedades Mercantiles*, Porrúa, México, 1977.

FUENTES DEL DERECHO MERCANTIL

Son fuentes del derecho mercantil, de acuerdo con el autor Rafael de Pina Vara:²

1. La ley. La ley mercantil es aquella norma emanada de los órganos del Estado, destinada a regular la materia mercantil. En este caso no se refiere únicamente al *Código de Comercio*, sino que también a todas las leyes mercantiles especiales que lo complementan y que regulan la materia mercantil en su conjunto.

Así, las fuentes del Derecho más importantes serán:

- *Código de Comercio.*
- *Reglamento del Registro de Comercio.*
- *Ley General de Sociedades Mercantiles.*
- *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*
- *Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.*

2. Jurisprudencia. La jurisprudencia, definiéndola como el criterio de interpretación judicial de las normas jurídicas de un Estado que prevalece en las resoluciones de un Tribunal Supremo, de varios Tribunales Superiores y se inspira en el propósito de obtener una interpretación uniforme del Derecho en los casos que la realidad presenta a los jueces.

Existe controversia en la calificación de la jurisprudencia como fuente del derecho y al respecto en el artículo 192 de la *Ley de Amparo* dispone que la jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación funcionando en pleno sobre la interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales, y tratados internacionales será obligatoria para ella y para las salas que componen los Tribunales Colegiados de Circuito, Juzgados de Distrito, Tribunales Militares, y Judiciales del orden común y los Estados, Distrito y Territorios Federales, y Tribunales Federales y Administrativos y del Trabajo locales o federales.

A su vez el artículo 193 de la *Ley de Amparo* establece lo mismo que el 192 en caso de que sean las salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

3. Costumbre. La costumbre es el modo originario de manifestación de la voluntad social. Es la norma creada e impuesta por el uso social. Como fuente del derecho mercantil comprende normas jurídicas que no han sido promulgadas por los legisladores ni expuestas por los jueces de formación jurídica, sino que han surgido de la opinión popular y están sancionadas por un largo y reiterado uso.

Las normas consuetudinarias se manifiestan por la repetición constante de ciertos actos, acompañada de cierta obligatoriedad.

La *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC)* en sus artículos 11 y 308 se refiere a los usos.

² Rafael de Pina Vara, *Derecho Mercantil Mexicano*, Porrúa, México, 1973, p. 12.

Artículo 11. Quien haya dado lugar, con actos positivos o con omisiones graves, a que se crea, conforme a los usos del comercio, que un tercero está facultado para suscribir en su nombre títulos de crédito, no podrá invocar la excepción a que se refiere la fracción III del artículo 8 contra el tenedor de buena fe. La buena fe se presume, salvo prueba en contrario, siempre que concurren las demás circunstancias que en este artículo se expresan.

Artículo 308. La clausura de la cuenta para la liquidación del saldo se opera cada seis meses, salvo pacto o uso en contrario. El crédito por el saldo es un crédito líquido y exigible a la vista o en los términos del contrato correspondiente. Si el saldo es llevado a cuenta nueva, causa interés al tipo convenido para las otras remesas, y en caso contrario, al tipo legal.

Los usos pueden ser generales y locales desde el punto de vista especial, siendo los primeros los nacionales, o regionales y los segundos los que se refieren a una plaza determinada.

Desde el punto de vista material son generales los referentes a toda la actividad mercantil, y especiales los referentes a una clase particular de actividad mercantil.

Jorge Barrera Graf¹ señala que las fuentes mencionadas, incluyendo la doctrina, son *fuentes formales* del Derecho mercantil, definiéndolas como aquellas fuentes por medio de las cuales se establecen las normas jurídicas.

4. La doctrina. Arturo Puente y F.² define a la doctrina señalando que es el conjunto de opiniones de los autores y tratadistas del Derecho.

Roberto L. Mantilla Molina³ dice que además de las formales, las fuentes son históricas y materiales.

Fuentes históricas son las que están constituidas por los medios materiales en que se exterioriza y da a conocer la norma jurídica, como códigos, documentos e inscripciones.

Fuentes materiales son las que están constituidas por los elementos que contribuyen a fijar el contenido de la norma o regla jurídica.

ACTO DE COMERCIO

Existen diversidad de opiniones respecto de la definición del acto de comercio.

Rafael de Pina Vara⁴ considera tres sistemas para definirlo: el subjetivo, el objetivo y el fin:

a) Punto de vista subjetivo. Desde esta perspectiva un acto será mercantil, es decir, acto de comercio cuando lo ejecute un comerciante. La calidad mercantil del sujeto que los realiza otorga a los actos el carácter comercial.

¹ Jorge Barrera Graf, *Tratado de Derecho Mercantil*, Porrúa, México, 1992, p. 31.

² Roberto Mantilla Molina, *Derecho Mercantil*, Porrúa, 1993, p. 41.

³ *Idem*.

⁴ Rafael de Pina Vara, *op. cit.*, p. 30.

b) Punto de vista objetivo. Desde este punto de vista los actos son mercantiles en virtud de sus caracteres intrínsecos, independientemente del sujeto que los realice.

Cabe señalar al respecto que nuestro *Código de Comercio* adopta en esta materia un sistema mixto, aunque sea predominantemente objetivo.

El acto mixto puede ejemplificarse en situaciones en las que al celebrarse un negocio jurídico bilateral en el que se establecen prestaciones recíprocas, una de las partes realiza un acto de comercio y la otra un acto meramente civil, lo que genera la disyuntiva para determinar la aplicabilidad de la legislación civil o de la mercantil.

c) Por su fin. Se refiere al ánimo o intención que tiene el comerciante de lucrar, especular, traficar, por lo que el carácter mercantil se determina con base en su finalidad.

Por su parte, en relación con la determinación de los actos de comercio se pueden citar además de los casos previstos en el artículo 75 del *Código de Comercio*, los considerados en la *Ley de Títulos y Operaciones de Crédito* y la *Ley Minera* en las que también se señalan algunos actos de comercio.

Jaime Bergers⁵ define el acto de comercio como aquel que comprende cualquier contrato, operación o negociación que por reunir los caracteres necesarios que prescribe la legislación mercantil, vienen comprendidos en sus disposiciones.

Por su parte, Arturo Puente y F.⁶ señala que los actos de comercio son los actos jurídicos que producen efectos en el campo del derecho mercantil y que son señalados por el *Código de Comercio*. En mi opinión, esta definición es la más acertada.

Roberto L. Mantilla Molina⁷ considera al acto de comercio como la clave del sistema mercantil, y lo clasifica de la forma siguiente:

- Actos esencialmente civiles:** son aquellos que nunca y en ninguna circunstancia son regidos por el derecho mercantil. Pueden reducirse a los relativos al derecho de familia y al derecho sucesorio, pues una donación, según autores y numerosas opiniones doctrinales, cabe que se realice como consecuencia de una actividad mercantil y tome este carácter.
- Actos absolutamente mercantiles:** son aquellos que siempre y necesariamente están regidos por el derecho mercantil. En ellos se encuentra una primera clase de actos de comercio.
- Actos de mercantilidad condicionada:** son aquellos que no son esencialmente civiles ni mercantiles, ya que pueden revestir uno u otro carácter, según las circunstancias en que se realizan y de las cuales dependerá que sean regidos por el derecho civil o el mercantil.

⁵ Jaime Bergers, *Práctica y Diccionario en Procedimiento Mercantil*, Artillo Hermanos, Jalisco, México, 1989, p. 9.

⁶ Arturo Puente y R., *Derecho Mercantil*, Escuela Bancaria y Comercial, México, 1980, p. 18.

⁷ Roberto Mantilla Molina, *op. cit.*, p. 53.

OBLIGACIÓN MERCANTIL

A partir de este momento procederé a tratar las obligaciones y los contratos mercantiles como una fuente de las mismas, que por esa razón revisten gran importancia en esta obra.

Afirma el maestro Manuel Borja Soriano¹⁰ que la obligación es la relación jurídica entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas, llamada *deudor*, queda sujeta para otra, llamada *acreedor*, a una prestación o una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir del deudor.

En mi opinión, basta considerarla como aquella facultad que tiene una persona llamada acreedor para exigir de otra llamada deudor una prestación que puede consistir en un dar, hacer o no hacer.

Mario Bauche Garciadiego¹¹ opina respecto de las obligaciones que en materia mercantil la mayor parte de éstas proviene del contrato de compraventa.

Las disposiciones mercantiles que norman los convenios, obligaciones y contratos están contenidas en los artículos del *Código de Comercio* siguientes:

Artículo 77. Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

Artículo 78. En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.

Artículo 79. Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

- I. Los contratos que con arreglo a este código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia.
- II. Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio.

Artículo 80. Los contratos mercantiles que se celebren por correspondencia, quedarán perfeccionados desde que se conteste aceptando la propuesta o las condiciones con que ésta fuere modificada.

La correspondencia telegráfica sólo producirá obligación entre los contratantes que hayan admitido este medio previamente y en contrato escrito, y siempre que los telegramas reúnan las condiciones o signos convencionales que previamente hayan establecido los contratantes, si así lo hubiesen pactado.

Artículo 81. Con las modificaciones y restricciones de este código serán aplicables a los actos mercantiles las disposiciones del Derecho Civil acerca de la capacidad de los contrayentes y de las excepciones y causas que rescinden o invalidan los contratos.

Artículo 82. Los contratos en que intervengan corredores quedarán perfeccionados cuando los contratantes firmaren la correspondiente minuta de la manera prescrita en el título respectivo.

¹⁰ Manuel Borja Soriano, *Teoría General de las Obligaciones*, Porrúa, México, 1973, p. 60.

¹¹ Mario Bauche Garciadiego, *op. cit.*, p. 80.

nados cuando los contratantes firmaren la correspondiente minuta de la manera prescrita en el título respectivo.

Artículo 83. Las obligaciones que no tuvieren término prefijado por las partes o por las disposiciones de este código serán exigibles a los diez días después de contraídas, si sólo produjeren acción ordinaria, y al día inmediato si llevaren aparejada ejecución.

Artículo 84. En los contratos mercantiles no se reconocerán términos de gracia o cortesía; y en todos los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día de veinticuatro horas; los meses según están designados en el calendario gregoriano, y el año de trescientos sesenta y cinco días.

Artículo 85. Los efectos de la morosidad en el cumplimiento de las obligaciones mercantiles comenzarán:

- I. En los contratos que tuvieren día señalado para su cumplimiento por voluntad de las partes o por la Ley, al día siguiente de su vencimiento.
- II. Y en los que lo tengan, desde el día en que el acreedor le reclamare al deudor, judicial o extrajudicialmente ante escribano o testigos.

Artículo 86. Las obligaciones mercantiles habrán de cumplirse en el lugar determinado en el contrato, o en caso contrario, en aquel que según la naturaleza del negocio o la intención de las partes deba considerarse adecuado al efecto por consentimiento de aquellas o arbitrio judicial.

Artículo 87. Si en el contrato no se determinaren con toda precisión la especie y calidad de las mercancías que han de entregarse, no podrá exigirse al deudor otra cosa que la entrega de mercancías de especie y calidad medias.

Artículo 88. En el contrato mercantil en que se fijare pena de indemnización contra el que no lo cumpliere, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento del contrato o la pena prescrita, pero utilizando una de estas dos acciones quedará extinguida la otra.

Cabe señalar que en la formación de los contratos se aplican las mismas normas generales en materia civil y que forman parte del derecho general de las obligaciones. Lo mismo ocurre en relación con los elementos como capacidad, consentimiento, objeto y causa.

PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

Es importante determinar cuándo el contrato se perfecciona, ya que a partir de dicho momento los contratantes quedarán sujetos a sus términos y no podrán desconocer sus declaraciones.

El principio fundamental es que los contratos se perfeccionan cuando las partes tienen conocimiento de la recíproca identidad de los consentimientos.

El *Código de Comercio* señala al respecto lo siguiente:

En su artículo 80 establece que cuando los contratos mercantiles se celebren por correspondencia quedarán perfeccionados desde que se conteste aceptando la propuesta o condiciones con que ésta fuere modificada.

El artículo 82 señala que cuando en los contratos intervengan corredores públicos se perfeccionarán en el momento en que los contratantes firmen la correspondiente minuta.

ELEMENTOS DEL CONTRATO MERCANTIL

Respecto de los elementos del contrato, la clasificación que aportan los autores mercantilistas como Joaquín Rodríguez y Rodríguez¹² es la siguiente:

Elementos personales

1. Consentimiento.
2. Capacidad.

Elementos reales

1. Objeto.

Formalidades

En mi opinión la clasificación más acertada es la que señala el CC, aplicándola supletoriamente.

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para crear obligaciones y derechos y se integra por dos elementos que son la oferta y la demanda.

a) Oferta. La celebración de un contrato se inicia con la propuesta que hace el proponente, consistente en una declaración de voluntad, que al ser aceptada da vida al contrato.

b) Aceptación. Para explicar este punto se aplicará el derecho común supletoriamente, en todo aquello que no esté previsto por la legislación mercantil. La aceptación deberá corresponder exactamente a la propuesta.

En el caso de que difiera la aceptación de la propuesta, entonces ya no se tratará de una aceptación sino de una nueva propuesta de contrato. Además deberá ser tan clara que no exista duda de que la voluntad del aceptante es la de adherirse (art. 1810 CC).

¹² Joaquín Rodríguez Rodríguez, *Derecho Mercantil*, Porrúa, México, 1987, p. 72.

El artículo 1803 del CC dice al efecto que la aceptación podrá ser tácita, es decir, siempre y cuando no exista comportamiento alguno que denote lo contrario.

La propuesta podrá dirigirse a una persona determinada o al público en general y cuando ésta sea aceptada ya no podrá ser aceptada por otra persona.

Cuando la propuesta y la oferta coinciden el contrato se perfecciona. Al respecto debe distinguirse el perfeccionamiento entre presentes y entre ausentes.

Cuando la oferta se lleva a cabo sin plazo entre presentes no se tiene dificultad alguna porque se acepta inmediatamente (art. 1805 CC).

En su caso, si la oferta se lleva a cabo sin plazo entre ausentes, el proponente queda obligado a sostenerla durante tres días, más el tiempo que transcurra del envío por correo de la propuesta y la aceptación (art. 1806 CC).

2. Objeto. Se divide en:

Directa: es la creación de derechos y obligaciones.

Indirecta: puede ser una prestación de dar, un hacer o una abstención. Por regla general son objeto de un contrato mercantil las mercancías o cosas que tengan dicho carácter.

Elementos de validez

1. Capacidad. Al igual que en los contratos civiles, es la aptitud que tienen las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y ejercitarlos por sí mismos.

Son los artículos 5 y 81 del *Código de Comercio* los que se refieren a la capacidad, y al respecto señalan lo siguiente:

Artículo 5. Toda persona que según las leyes comunes es hábil para contratar y obligarse, y a quien las mismas leyes no prohíben expresamente la profesión del comercio, tienen capacidad para ejercerlo.

Artículo 81. Con las modificaciones y restricciones de este Código, serán aplicables a los actos mercantiles las disposiciones de derecho civil acerca de la capacidad de los contrayentes y de las excepciones y causas que rescinden o invalidan los contratos.

En conclusión, serán capaces para contratar todas aquellas personas que no se encuentren exceptuadas por el derecho común, es decir, que no incurran en ninguno de los supuestos de incapacidades contenidos en el artículo 450 del CC (art. 1798 CC).

Existen algunos tratadistas del Derecho mercantil que consideran capaces para contratar a las personas que hagan del comercio su ocupación ordinaria, es decir, a los comerciantes, a las sociedades mercantiles y a las sociedades extranjeras que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio (art. 3 C. Com.), sólo se atribuye la capacidad a los mencionados, lo cual en mi opinión es incorrecto, en virtud de que es el mismo ordenamiento el que está aplicando supletoria-

mente el derecho común en cuanto a la capacidad de los contratantes y, además, porque en su artículo 4 señala que, tratándose de personas que de forma accidental, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no sean en derecho comerciantes, quedan sujetas por ello a las leyes mercantiles.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Como se ha señalado en los capítulos anteriores el consentimiento debe ser libre y veraz.

En los contratos mercantiles el consentimiento puede ser viciado cuando se presentan el *error*, el *dolo* o la *violencia*.

- El *error* es la creencia equivocada o falsa de la realidad.
- El *dolo* consiste en el empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él.
- La *violencia* consiste en el empleo de fuerza física o amenazas para obtener el consentimiento, cuando ello implique peligro de perder la vida, libertad, honra o gran parte del patrimonio de la persona sobre la cual se ejerce o en su caso de sus ascendientes, descendientes, cónyuge, o parientes colaterales hasta el segundo grado.

Respecto de la *lesión*, este vicio no se da en materia mercantil, en virtud de que para que se configure deben darse dos elementos: uno objetivo que es la desproporción económica y otro psicológico que sería el estado de suma ignorancia, extrema miseria o notoria inexperiencia en que debe encontrarse el contratante que sufre la desproporción, y como el objeto principal de los contratos mercantiles es el lucrar, es obvio que debe existir una desproporción, pudiéndose dar únicamente el elemento psicológico pero no el objetivo y, por tanto, no habrá lesión.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Respecto del objeto, éste puede integrarse por un dar, un hacer o un no hacer.

En caso de consistir en una obligación de dar, el objeto deberá existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio (art. 1825 CC).

Cuando el objeto del contrato sea un hecho, deberá ser posible y lícito (art. 1827 CC); será imposible el hecho cuando sea incompatible con una ley de la naturaleza o en su caso la norma jurídica que deba regularlo (art. 1828 CC).

Aplicando también supletoriamente el derecho común a los motivos o fines de la voluntad, tampoco deberán ser contrarios a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres (art. 1831 CC).

4. Forma. Es el artículo 78 del *Código de Comercio* el que se encarga de establecer la libertad de forma para la celebración de los contratos mercantiles, el cual a la letra dice:

Artículo 78. En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.

Por su parte, el artículo 79 marca dos excepciones a la libertad de forma, que a continuación se transcriben:

Artículo 79. Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede:

- I. Los contratos que con arreglo a este código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia.
- II. Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en juicio.

La justificación que se da a la libertad en la forma es que la actividad mercantil debe realizarse con la rapidez necesaria de los negocios.

MORA

La mora consiste en el retraso de uno de los contratantes en cumplir con una obligación; ésta es siempre imputable al que incurre en ella y existe la posibilidad de probar que es por causas ajenas al deudor (art. 2111 CC).

A su vez, el artículo 2107 del CC establece que cuando hay imputabilidad de la mora, la consecuencia importará la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados.

El *Código de Comercio* señala en su artículo 85 que los efectos de la morosidad comienzan al día siguiente del vencimiento del plazo cuando en el contrato se hubiera pactado. Y en caso de contratos donde no se haya pactado plazo, desde el día en que el acreedor lo reclame judicial o extrajudicialmente.

CLÁUSULA PENAL

En los contratos mercantiles con frecuencia las partes establecen una pena de indemnización contra el que no cumpla, conocida como cláusula penal.

Al respecto, el artículo 88 del *Código de Comercio* establece que cuando en los contratos se fije una pena de indemnización a quien no cumpliere, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento del contrato o la pena, y utilizando una de estas dos acciones quedará extinguida la otra.

PRESCRIPCIÓN

En relación con la prescripción en los contratos mercantiles, la falta de acción por parte del titular de los derechos que de ellos surgen, dentro del término que en los propios contratos se fija, provoca que se extingan sus derechos.

La prescripción se interrumpe cuando se presenta la demanda o por interpelación judicial al deudor (art. 1041 C. Com.). Y después de interrumpida empezará a contarse nuevo término (art. 1042 C. Com.).

Las acciones prescribirán en uno, tres, cinco o 10 años dependiendo del caso (arts. 1045 y 1047 C. Com.).

Artículo 1045. Se prescribirán en cinco años:

- I. Las acciones derivadas del contrato de sociedad y de operaciones sociales, por lo que se refiere a derechos y obligaciones de la sociedad para con los socios; de los socios para con la sociedad y de socios entre sí por razón de la sociedad.
- II. Las acciones que puedan competir contra los liquidadores de las mismas sociedades por razón de su encargo.

Artículo 1047. En todos los casos en que el presente código no establezca para la prescripción un plazo más corto, la prescripción ordinaria en materia comercial se completará por el transcurso de diez años.

MODALIDADES DE LAS OBLIGACIONES

Las modalidades de las obligaciones son las que a continuación se mencionan:

1. Obligaciones de dar, hacer, o no hacer.
2. Puras, condicionales y a plazo.
3. Conjuntivas y alternativas.
4. Mancomunadas y solidarias.
5. Divisibles e indivisibles.

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

La clasificación de los contratos mercantiles es igual que en los civiles:

- a) Desde el punto de vista de las obligaciones que generan pueden ser *unilaterales* y *bilaterales*.
- b) Desde el punto de vista de los provechos y de los gravámenes que generan los contratos pueden ser *onerosos* y *gratuitos*.
- c) Desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan se clasifican en *commutativos* y *aleatorios*.
- d) Desde el punto de vista de la manera en que puede manifestarse la voluntad pueden ser *solemnes*, *formales* o *consensuales*.
- e) Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato, se pueden clasificar en *reales* o *consensuales*.
- f) Desde el punto de vista de la dependencia y no de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en *principales* y *accesorios*.
En el caso de los accesorios se consideran como aquellos que no tienen existencia por sí mismos.

- g) Desde el punto de vista del cumplimiento en un solo acto y un plazo determinado de las obligaciones de las partes, los contratos se clasifican en *instantáneos de tracto sucesivo*, *ejecución escalonada*, y de *ejecución diferida*.
- h) Desde el punto de vista de la satisfacción de la intención de las partes en la celebración de un contrato, se clasifican en contratos de *medios* y de *resultados*.
- i) Desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos se clasifican en *nomina-dos e innominados*.
- j) Dentro de la última clasificación se encuentran el contrato de *libre discusión* y el de *adhesión*.

ELABORACIÓN DE LOS CONTRATOS

Al igual que los contratos civiles, los mercantiles tienen su fundamento en el artículo 79 del *Código de Comercio*, o en su caso alguna disposición especial aplicable a un determinado contrato que lo exija, los contratos deberán revestir la siguiente formalidad.

La estructura que debe seguirse es la siguiente:

1. Proemio. Es el encabezado del contrato, donde se determina la naturaleza jurídica del contrato, el nombre de las partes que intervienen en la celebración del mismo, el carácter que adquieren los contratantes en razón de la naturaleza del contrato y por último, en el caso de que una de las partes o ambas sean representadas, deben señalarse el nombre y el cargo de los representantes.

2. Declaraciones. Es la parte del contrato en donde los contratantes dan a conocer su naturaleza y personalidad jurídica (especifican si es persona física o si es persona moral), su objeto social o jurídico, el nombre y el cargo que desempeñan los representantes (en caso de que existan) y la forma en que acreditan su personalidad, la manifestación o declaración de lo que desean hacer a través del contrato que están celebrando y el domicilio legal (el que designen para los efectos del contrato).

3. Cláusulas. Constituyen la parte del contrato en donde las partes indican el objeto del mismo, su naturaleza jurídica; también podría incluirse el precio o costo, la vigencia, las garantías que se otorguen para su cumplimiento, las causas de rescisión, en su caso, la relación laboral, la jurisdicción a que se somete, los derechos y obligaciones que tendrán como consecuencia de la celebración de dicho acto. Podrán incluirse todas aquellas cláusulas que las partes consideren pertinentes.

4. Suscripción. En esta parte los contratantes deben indicar el lugar y la fecha en que se suscribe el documento y el nombre y el cargo de las personas que lo firman por cada una de las partes.

Contrato de comisión mercantil

17



DEFINICIÓN

El artículo 273 del *Código de Comercio* no define a la comisión, pero señala que es el mandato aplicado a actos de comercio y por tanto aplicando supletoriamente al artículo 2546 del CC. Se entiende por comisión mercantil al contrato por virtud del cual una persona llamada *comitente* confiere a otra persona llamada *comisionista* facultades para que ejecute por parte del *comitente* los actos jurídicos que este último le encargue.

El comisionista no requerirá poder constituido en escritura pública para el ejercicio de su encargo, pues será suficiente que lo reciba por escrito o de palabra, siempre y cuando sea por este último medio que se ratifique antes de la conclusión del negocio (art. 274).

Ningún comisionista podrá comprar ni para sí ni para otro lo que el comitente le mande vender, ni venderá lo que se le haya mandado comprar, sin consentimiento expreso del comitente (art. 299).

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es *bilateral* porque genera obligaciones para ambas partes.

Es *principal* porque para su existencia y validez no requiere la celebración previa de otro contrato.

Es *oneroso* porque se generan derechos y obligaciones recíprocos para ambos contratantes.

Es *commutativo* porque los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos.

Es nominado porque lo regula el *Código de Comercio*.

Es de *tracto sucesivo* porque el comisionista lo va ejecutando de momento a momento.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

Al igual que en todos los contratos, son el consentimiento y el objeto.

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades que existe entre el mandante para que el mandatario realice los actos jurídicos y de este último para llevarlos a cabo. Se refiere al acuerdo para crear obligaciones de hacer.

En este contrato, por tratarse de obligaciones de hacer, el hecho positivo o negativo objeto del contrato deberá ser posible y lícito (art. 1827).

La aceptación que hace el comisionista al comitente ante su propuesta de ser contratado para realizar los actos podrá ser expresa o tácita.

El comisionista es libre para aceptar o no el encargo que le hace el comitente, pero en caso de rehusarlo, deberá avisarle inmediatamente o por el correo más próximo al día en que reciba la comisión (art. 275 C. Com.).

Hay aceptación tácita cuando el comisionista practique alguna gestión en desempeño del encargo que le hizo el comitente, quedando sujeto a continuarlo hasta su conclusión (art. 276 C. Com.).

2. Objeto:

Directo: crear derechos y obligaciones.

Indirecto: obligación de hacer para el comisionista y tal hecho deberá ser lícito y posible (art. 2027 CC).

Se encuentra fundamentado en el artículo 2548 del CC, el cual señala que pueden serlo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.

Será imposible el hecho de que sea incompatible con alguna ley de la naturaleza o norma jurídica, constituyendo un obstáculo insuperable para su realización (art. 1828).

Para el comitente se genera la obligación de pago por el servicio prestado por parte del comisionista, lo cual se traduce en un dar (art. 2011, fracc. III, CC).

Elementos de validez

1. Capacidad. Con fundamento en los artículos 5 y 81 del *Código de Comercio* se aplican supletoriamente las reglas generales que establece el derecho común respecto de la capacidad, y por tanto serán capaces todas aquellas personas que no se encuentren exceptuados por la ley, en términos del artículo 450 del CC y demás aplicables de dicho ordenamiento.

Tendrá capacidad para contratar con carácter de comitente.

Aquella persona que es hábil para contratar por sí o por medio de otro legalmente autorizado (art. 1800).

El comitente deberá tener la capacidad general, es decir, que no incurra en ninguno de los casos de incapacidad señalados por el artículo 450 del CC.

En relación con el comisionista, deberá contar además con capacidad especial dependiendo del acto de que se trate, así como con los conocimientos, profesión, entre otros requisitos, propios de la comisión que se le encomiende.

2. Ausencia de vicios del consentimiento. El contrato será invalidado por la presencia de:

- *Error.* Creencia errónea de la realidad.
- *Dolo.* Empleo de artificios o sugerencias para inducir o mantener en error al otro contratante.
- *Violencia.* Empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, o de sus parientes colaterales, dentro del segundo grado.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. En este contrato el comisionista se obliga a realizar los actos jurídicos que haya contratado con el comitente, por lo que se trata de una obligación de hacer, y al respecto el artículo 1826 del CC señala que los hechos objeto del contrato deberán ser lícitos.

La sanción en caso de que no sean lícitos será la nulidad absoluta.

De acuerdo con nuestro CC, son considerados ilícitos los actos jurídicos que sean contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

4. Forma. Con fundamento en el artículo 274 del *Código de Comercio*, existe libertad de forma para el otorgamiento de este contrato, en virtud de que no se requiere el otorgamiento de poder ante notario público para facultar al comisionista para los efectos de que cumpla con la comisión, es decir, bastará que se otorgue a través de un escrito la facultad o que sea verbal, bajo la condición de que se ratifique antes de su conclusión.

OBLIGACIONES DEL COMITENTE

1. El comitente tiene la obligación de retribuir al comisionista como lo señala el artículo 304.

Artículo 304. Salvo pacto contrario, todo comisionista tiene derecho a ser remunerado por su trabajo. En caso de no existir estipulación previa, el monto de la remuneración se regulará por el uso de la plaza donde se realice la comisión.

2. En las comisiones cuyo cumplimiento exige provisión de fondos, está obligado a entregar la cantidad para que inicie su ejecución el comisionista. El fundamento de esta obligación se encuentra en el artículo 281 del *Código de Comercio*.
3. Satisfará al contado al comisionista mediante cuenta justificada el importe de todos sus gastos y desembolsos, con el interés comercial desde el día que los hubiere hecho (art. 305).

OBLIGACIONES DEL COMISIONISTA

1. Desempeñar por sí solo los encargos que recibe.

Bajo su responsabilidad podrá emplear en el desempeño de su comisión dependientes, en operaciones subalternas que, según costumbre, confíen a éstos (art. 280 C. Com.).

2. Suplir los fondos cuando se comprometa.

Cuando el comisionista se comprometa a anticipar fondos para el desempeño de la comisión, estará obligado a suplirlos, excepto en caso de quiebra o suspensión de pagos del comitente (art. 282).

3. Ejecutar la comisión en su propio nombre o en el de su comitente (art. 283).

Si el comisionista contrata en nombre propio, tendrá acción y obligación directa con las personas con quienes contrate.

Si contrata en nombre del comitente, no contraerá obligación propia, rigiéndose en este caso sus derechos y obligaciones como simple mandatario mercantil por el derecho común.

4. Sujetarse a las instrucciones del comitente.

El comisionista, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del comitente, y en ningún caso podrá proceder contra disposiciones expresas del mismo (art. 286).

En lo no previsto expresamente por las instrucciones del comitente, deberá consultarle el comisionista y si no es posible, hará lo que la prudencia le dicte cuidando del negocio como propio (art. 287).

5. Comunicar al comitente, en caso de accidente.

Si un accidente imprevisto hiciere, a juicio del comisionista, perjudicial la ejecución de las instrucciones recibidas, podrá suspender el cumplimiento de la comisión, comunicándole así al comitente por el medio más rápido posible.

6. Pagar los daños y perjuicios, cuando viole las instrucciones del comitente, o se exceda del encargo recibido.

Además de los daños y perjuicios, el comitente quedará facultado para ratificar las operaciones o dejarlas a cargo del comisionista (art. 288).

7. Dar oportunamente y sin demora noticia a su comitente de todos los hechos o circunstancias que puedan determinarle a revocar o modificar el encargo.

8. Observar lo establecido en las leyes y reglamentos respecto de la negociación que se le hubiere confiado.

Por la omisión de esta obligación, será responsable de los resultados que los contravengan.

Si los contraviene por órdenes expresas del comitente, será responsabilidad de ambos (art. 291).

9. En caso de recibir fondos para un encargo del comitente y que los destine a distinta inversión, independientemente de la acción criminal y el pago de los daños y perjuicios, tendrá obligación de abonar al comitente el capital y su interés desde el día en que los recibió.

10. Responder de los efectos y mercaderías que reciba, en los términos y condiciones y calidades que los reciba, excepto que haga constar por la certificación de dos corredores o dos comerciantes, las averías o deterioros que en dichos efectos hubiera (art. 294).

Asimismo, cuando tenga en su poder mercaderías o efectos por cuenta ajena, responderá de su conservación, excepto que se deteriore por caso fortuito, fuerza mayor, transcurso del tiempo o vicio propio de la cosa.

Por último, en caso de pérdida total o parcial, tendrá el comisionista que acreditar por medio de la certificación de dos corredores o dos comerciantes, el menoscabo de las mercancías, haciéndolo de conocimiento inmediato del comitente (art. 295).

11. Contratar transporte.

Cuando tenga que remitir efectos a otro punto, deberá contratar el transporte, cumpliendo las obligaciones que se imponen al cargador.

12. Rendir una cuenta completa y justificada.

En relación con sus libros, el comisionista está obligado a rendir una cuenta completa y justificada de su cumplimiento, y a entregar al comitente el saldo de lo recibido (art. 298).

13. Verificar oportunamente la cobranza de los créditos.

El comisionista, por la omisión de esta obligación o la tardanza por su culpa, será responsable por los daños y perjuicios (art. 299).

ESPECIES DE COMISIÓN

1. Con representación o sin representación.

Es con representación, cuando actúa en nombre propio (art. 284).

Será sin representación cuando contrate en nombre del comitente (art. 285).

2. Revocable o irrevocable.

Es el comitente quien tiene la facultad de revocar en cualquier momento la comisión (art. 307).

CAUSAS DE RESCISIÓN DE LA COMISIÓN

1. Por incumplimiento de una de las partes con sus obligaciones.

2. Por muerte o inhabilitación del comisionista.

Si muere o se inhabilita el comitente, no se rescindirá el contrato (art. 308).

FORMATO DE CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL

CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL COMITENTE" Y DE LA OTRA PARTE EL SR. (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL COMISIONISTA" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL COMITENTE":

1. Que es una persona física, de nacionalidad (lugar de origen), que se dedica al comercio, y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Se identifica con: (relacionar los datos de la identificación).

II. DECLARA "EL COMISIONISTA":

1. Que es una persona física, de nacionalidad (lugar de origen), que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que se dedica a (ocupación, profesión), y lo acredita con (se relacionan los datos de la cédula profesional o documento de que se trate).

3. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

4. Se identifica con: (relacionar los datos de la identificación).

III. DECLARAN AMBOS CONTRATANTES:

1. Que es voluntad de ambos someterse al tenor de las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL COMITENTE" confiere en favor del "COMISIONISTA" (se señalan las facultades, poderes, etc., de que se trate) con el objeto de que este último a su nombre y representación realice los siguientes actos (se describe el servicio o los actos que debe realizar el comisionista), quedando facultado "EL COMISIONISTA" en términos del artículo 273 del Código de Comercio y aplicando supletoriamente los artículos 2546 y 2554 del Código Civil para el Distrito Federal.

SEGUNDA. "EL COMISIONISTA", se obliga a iniciar con el cumplimiento de esta comisión el (día, mes, año), teniendo a su vez, la obligación de realizar todos los actos que sean necesarios para la consecución del fin perseguido con la celebración de este contrato.

TERCERA. "EL COMISIONISTA", se obliga a poner los fondos que se requieran durante el ejercicio de su encargo, mismos que le serán cubiertos por "EL COMITENTE" con la suma de los intereses que devenguen, al finalizar con esta comisión.

CUARTA. "EL COMITENTE" se obliga a pagar al "COMISIONISTA" por concepto de honorarios por los servicios que le preste la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, misma que deberá ser cubierta de la forma siguiente: (señalar forma de pago).

QUINTA. "EL COMITENTE", va a responder por los actos y las consecuencias de los mismos que "EL COMISIONISTA" realice en cumplimiento de su comisión.

SEXTA. "EL COMISIONISTA", se obliga a responder por las consecuencias de los actos que realice sin autorización del "COMITENTE".

SÉPTIMA. El presente contrato estará vigente: (señalar si la duración será el tiempo que se lleve la realización de los actos que lo conlleven al cumplimiento del mismo o si tendrá plazo determinado).

OCTAVA. "EL COMISIONISTA", se obliga a cumplir personalmente con los actos objeto del presente contrato.

NOVENA. Las partes convienen en establecer como pena convencional por incumplimiento del presente contrato, la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen, además de las acciones que sean procedentes, sin que sea necesario que se exija judicialmente.

DÉCIMA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que les corresponda por razón de su domicilio actual o posterior, para efecto de la interpretación, así como del cumplimiento del presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato a las partes, y estando de acuerdo éstas con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días, mes, año).

"EL COMITENTE"

"EL COMISIONISTA"

Contrato de depósito mercantil

18

DEFINICIÓN

El artículo 332 del *Código de Comercio* no define al contrato pues únicamente señala cuándo se considera como mercantil.

El depósito mercantil es un contrato por virtud del cual una persona llamada *depositante* entrega sus bienes, los cuales deben consistir en objetos de comercio, y se requiere que el contrato se haya realizado como consecuencia de una operación mercantil, obligándose a pagar una retribución a cambio a otra persona llamada *depositario* para que se encargue de su guarda y custodia.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato bilateral* pues con su celebración se generan derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Es *oneroso* porque los provechos y gravámenes son recíprocos.

Es *comutativo* ya que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato.

Es un contrato *nominado o típico*, por estar regulado por el *Código de Comercio*.

Es *principal* porque para su existencia y validez, no se requiere la celebración previa de otro contrato.

Es *contrato de resultados*, porque la intención de las partes se ve satisfecha con la celebración del contrato.

Es con *libertad de forma*, pues la ley no exige para su celebración la observancia de formalismos.

Es un contrato *intuitu personae*, porque se celebra por la calidad de la persona.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para que el depositario reciba la cosa objeto del contrato, obligándose a su guarda y custodia y el depositante entrega la cosa obligándose a pagar un precio como retribución.

2. Objeto:

Directo: crear derechos y obligaciones.

Indirecto: para el depositario, su objeto lo integra una obligación de hacer, porque tiene que encargarse de la guarda y custodia de la cosa (art. 2027 CC).

Para el depositante el objeto es dar porque tiene que pagar una retribución (art. 2011, fracc. III CC).

Elementos de validez

1. Capacidad. De acuerdo con el contenido de los artículos 5 y 81 del Código de Comercio, serán capaces en los términos del derecho común todas aquellas personas que no se encuentren incapacitadas por este último ordenamiento citado.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El consentimiento puede ser viciado cuando se presentan el *error*, el *dolo* o la *violencia*.

- *Error*, falsa apreciación de la realidad.
- *Dolo*, empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él.
- *Violencia*, empleo de fuerza física o amenazas para obtener el consentimiento en los términos del artículo 1819 del CC.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Por encontrarse el objeto integrado por la prestación de un servicio por parte del depositario, que es la guarda y custodia de los bienes del depositante, su fundamento legal se encuentra en el artículo 2027 del CC, que habla de las obligaciones de hacer. Esta obligación deberá ser lícita y posible.

El motivo o fin determinantes de la voluntad no deben ser contrarios a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

4. Forma. La ley no exige formalismos para la celebración de este contrato y por dicha razón es consensual.

OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

1. Recibir la cosa.
2. Su guarda y custodia. Con fundamento en el artículo 335 del Código de Comercio está obligado a conservarla en el estado en el que la recibió y a devolverla con los documentos, si es que los recibió.
3. Regresar la cosa cuando el depositante se la pida.
4. Responder por los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia (art. 335 C. Com.).
5. Responder por los riesgos. Cuando los depósitos sean de numerario, con especificación de las monedas que los constituyan, los riesgos corren a cargo del depositario (art. 336 C. Com.).

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

1. Entregar la cosa al depositario.
2. Pagar una retribución. Salvo pacto en contrario debe pagar en los términos que se convino o de acuerdo con los usos de la plaza en que se constituyó el depósito (art. 333 C. Com.).

Únicamente en caso de que el depositante disponga que el depositario puede hacer uso de las cosas objeto del contrato, ya sea para sí, sus negocios u otras operaciones que le encomendara a este último, cesarán los derechos y obligaciones de ambas partes surgiendo aquellos que sean consecuencia del contrato que celebren (art. 338 C. Com.).

FORMATO DE CONTRATO DE DEPÓSITO MERCANTIL

CONTRATO DE DEPÓSITO MERCANTIL QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL DEPOSITANTE" Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, QUIEN SERÁ NOMBRADO COMO "EL DEPOSITARIO" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL DEPOSITARIO":

1. Que es una persona física, en pleno ejercicio de sus derechos, con capacidad legal para este acto.
2. Que se dedica a (ocupación).
3. Que señala como domicilio para los efectos de la presente operación el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).
4. Se identifica con (relacionar los datos de la identificación).

II. DECLARA "EL DEPOSITANTE":

1. Que es una persona física, en pleno ejercicio de sus derechos, que cuenta con la capacidad legal necesaria para contratar, es el comercio su ocupación ordinaria.

2. Que es propietario de (bien objeto del contrato), el cual depositará en manos del depositario con el objeto de que éste la guarde y conserve en el inmueble señalado para ese fin, en la forma y tiempo que se convengan (si existe documentación que acredite la propiedad de los bienes o mercancías debe relacionarse).

3. Que señala como domicilio para efectos del presente contrato la (calle, número colonia, en esta ciudad).

4. Se identifica con (relacionar los datos de la identificación).

III. DECLARAN AMBOS CONTRATANTES:

1. Que están conformes en someterse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Convienen ambas partes en celebrar un contrato de depósito mercantil, siendo "EL DEPOSITARIO" el Sr. (nombre completo), quien actúa por su propio derecho, y "EL DEPOSITANTE", el Sr. (nombre completo), quien a su vez actúa por su propio derecho y en este acto entrega al "DEPOSITARIO" las mercancías de su propiedad para que se encargue de su guarda y conservación durante _____ días, en términos del artículo 332 del Código de Comercio y los artículos 2077 y 2078, fracción III del Código Civil para el Distrito Federal en aplicación supletoria.

SEGUNDA. "EL DEPOSITARIO", se obliga a recibir (los bienes) el (día, mes, año), en el domicilio que se encuentra en (calle, número, colonia, ciudad), comprometiéndose a su guarda y conservación, durante el plazo de (días, semanas, meses, etc.), contados a partir del día en que le sea entregada la cosa.

TERCERA. "EL DEPOSITANTE" se obliga a retribuir al "DEPOSITARIO" a partir del día en que haga la entrega del bien objeto del presente contrato por la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, la cual será cubierta de la siguiente manera (pagos semanales, mensuales, etc.).

CUARTA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a conservar la cosa y regresarla en el estado y condiciones, en que se encuentre en el momento en que la reciba.

QUINTA. Convienen las partes que la duración del presente contrato sea el plazo de (semanas, días, meses, etc.), el cual iniciará el (día, mes, año) y concluirá (día, mes, año).

SEXTA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a entregar la cosa y "EL DEPOSITANTE" a recogerla el (día, mes, año) que es la fecha en que convienen dar por terminado este contrato, y para este efecto fijan como lugar de entrega, el domicilio en que "EL DEPOSITARIO" tenga guardada la cosa, considerando que en caso de que "EL DEPOSITANTE" exija su entrega antes del vencimiento del plazo señalado, "EL DEPOSITARIO" deberá entregarla.

SÉPTIMA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a responder por los daños que se causen a la cosa bajo su custodia.

OCTAVA. "EL DEPOSITARIO" se obliga a cuidar personalmente la cosa objeto del presente contrato y de lo contrario deberá responder por cualquier menoscabo, daño o perjuicio que se cause al objeto.

NOVENA. Las partes establecen la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, como pena convencional para el caso de incumplimiento, además de las acciones que conforme a derecho procedan, sin necesidad de requerirlo judicialmente.

DÉCIMA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que les corresponda por razón de su domicilio actual o posterior, para efecto de la interpretación, así como del cumplimiento del presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato a las partes, y estando de acuerdo éstas con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días, mes, año).

 "EL DEPOSITANTE"

 "EL DEPOSITARIO"

Contrato de préstamo mercantil

19



DEFINICIÓN

El artículo 358 del *Código de Comercio* se limita a establecer cuándo se considera como mercantil el contrato de préstamo.

El préstamo mercantil es el contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado *prestador*, se obliga a prestar al otro, llamado *deudor*, una cantidad de dinero, títulos de valores o algún otro objeto; obligándose este último a devolverlo y a cubrir un interés determinado por el mismo.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un contrato que puede ser *bilateral*, ya que crea obligaciones para ambos contratantes (esto cuando se haya convenido interés) y si no se fija interés será *unilateral*.

Es *comutativo* porque los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde su celebración.

Puede ser *oneroso* o *gratuito*, porque cuando sea unilateral será *gratuito* y cuando sea bilateral será *oneroso*.

Es un *contrato principal* porque para su existencia y validez no se requiere la celebración anterior de otro contrato.

Es *nominativo* porque se encuentra regulado por el *Código de Comercio*.

Es *de resultados* porque la intención de las partes se ve colmada con su celebración.

En cuanto a la *forma* existe libertad para su celebración por ser consensual.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. **Consentimiento.** Es el acuerdo de voluntades para que el prestador se obligue a entregar al otro en calidad de préstamo una cantidad o cosa determinada, obligándose el deudor a devolverla pagando a cambio como contraprestación un interés, si es que se llegó a pactar.

2. Objeto:

Directo: Crear derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Indirecto: El prestador tiene la obligación de dar porque se compromete a prestar una cantidad o cosa determinada.

El deudor también tiene la obligación de dar porque se obliga a devolver el préstamo y al pago de un interés.

Elementos de validez

1. **Capacidad.** Se aplican las reglas generales del CC supletoriamente, por así señalarlo los artículos 5 y 81 del *Código de Comercio*.

Por lo que son capaces todos aquellos que no se encuentren exceptuados por la ley.

La capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y ejercerlos por sí mismo.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento:

- *Error*, falsa apreciación de la realidad.
- *Dolo*, empleo de sugerencias o artificios, para inducir a error o mantener en él.
- *Violencia*, empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, o gran parte del patrimonio de la persona sobre la que se ejerce, de sus ascendientes, descendientes, su cónyuge o parientes colaterales hasta el segundo grado.

3. **Licitud en el objeto, motivo o fin.** El objeto está integrado por obligaciones de dar, y por lo que deberá existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar dentro de comercio.

El motivo o fin, determinantes de la voluntad para contratar, no deberán ser contrarios a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres.

4. **Forma.** La ley no exige que se revistan formalidades para la celebración de este contrato, convirtiéndose de esta manera en un contrato de carácter consensual.

OBLIGACIONES DEL PRESTADOR

1. Entregar la cantidad o cosa que se obliga a prestar.

OBLIGACIONES DEL DEUDOR

1. Regresar la cantidad o cosa prestada de la manera siguiente:

Artículo 359. Consistiendo el préstamo en dinero, pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida conforme a la ley monetaria vigente en la República al tiempo de hacerse el pago, sin que esta prescripción sea renunciable. Si se pacta la especie de moneda, siendo extranjera, en que se ha de hacer el pago, la alteración que experimente un valor será en daño o beneficio del prestador.

En los préstamos de títulos valores el deudor pagará devolviendo otros tantos de la misma clase o idénticas condiciones, o sus equivalentes, si aquéllos se hubiesen extinguido, salvo pacto en contrario.

Si los préstamos fueren en especie deberá el deudor devolver, a no mediar pacto en distinto sentido, igual cantidad en la misma especie y calidad, o su equivalente en metálico si se hubiese extinguido la especie debida.

2. Pagar intereses en la forma siguiente: si el préstamo consistiere en especies, para computar el rédito se graduará su valor por los precios que las mercaderías prestadas tengan en la plaza en que deba hacerse la devolución, el día siguiente al del vencimiento, por el que determinen peritos si la mercadería estuviere extinguida al tiempo de hacerse su valuación.

Y si consistiere el préstamo en títulos o valores, el rédito por mora será el que los mismos títulos o valores devenguen, o en su defecto 6 % anual, determinándose el precio de los valores por el que tengan en la bolsa, si fueren cotizables, o en caso contrario, por el que tuvieren en la plaza el día siguiente al del vencimiento (art. 362 C. Com.).

Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Los contratantes podrán sin embargo capitalizarlos (art. 363).

FORMATO DE CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL

CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL QUE CELEBRAN DE UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUJESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PRESTADOR" Y DE LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN SE LE NOMBRARÁ COMO "EL DEUDOR" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL PRESTADOR":

1. Que es una persona física, que es comerciante, y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio, para el cumplimiento del presente contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que se identifica con (relacionar los datos de identificación).

II. DECLARA "EL DEUDOR":

1. Que es una persona física, que se dedica al comercio, y que cuenta con la capacidad legal para la celebración de este acto.

2. Que señala como domicilio, para el cumplimiento del presente contrato, el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que se identifica con (relacionar los datos de identificación).

III. DECLARAN AMBAS PARTES:

1. Que es su voluntad someterse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL PRESTADOR" da en calidad de PRÉSTAMO MERCANTIL al "DEUDOR" la cantidad de \$ _____ (moneda nacional) la cual le entrega AL DEUDOR a su entera satisfacción, obligándose el último a cubrir un interés de _____ % y a devolver la cantidad que le fue prestada, en términos del artículo 358 del Código de Comercio.

SEGUNDA. "EL DEUDOR" se obliga a devolver la suma de dinero que recibió en calidad de préstamo, en un plazo de (meses, días) contados a partir de la fecha de este contrato, siendo dicho plazo forzoso para "EL PRESTADOR" y voluntario para "EL DEUDOR".

Dicho plazo queda condicionado a que no se dejen de pagar dos mensualidades consecutivas de los intereses fijados en la cláusula siguiente.

TERCERA. La cantidad prestada causará intereses a razón del (valor numérico del interés) por ciento mensual, pagaderos en mensualidades adelantadas y en pagos en efectivo los (días), de cada mes a partir de la fecha de firma de este contrato.

CUARTA. Convienen ambas contratantes, que para el caso de que los intereses no fueren cubiertos dentro de los (días) siguientes a su vencimiento, por ese solo hecho y sin necesidad de interpelación judicial ni otra formalidad, el capital causará intereses a razón del (valor numérico del porcentaje) por ciento mensual por todo el tiempo que permanezcan insolutos.

QUINTA. "EL PRESTADOR" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del préstamo en las siguientes casos:

- Si "EL DEUDOR" dejara de cubrir dos mensualidades consecutivas de intereses ordinarios.
- Si "EL DEUDOR" falta al exacto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones quedará facultado el "PRESTADOR" para rescindir el presente contrato y a exigir el pago de los daños y perjuicios.

SEXTA. Convienen ambas partes, que si "EL PRESTADOR" tuvierá que promover juicio para que devuelva la cantidad prestada y sus intereses ya sean por vencimiento

natural del plazo estipulado o por vencimiento anticipado del mismo plazo. "EL DEUDOR" se obliga a pagarle como pena convencional por su incumplimiento y dar lugar a juicio, la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional.

SÉPTIMA. El presente contrato surtirá efectos a partir del momento en que sea firmado.

OCTAVA. Las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio actual o posterior les correspondiera, para el efecto de interpretar y dar cumplimiento al presente contrato.

Una vez leído el contenido del presente contrato, las partes estando conformes con sus alcances, lo firman en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días) mes, año).

"EL PRESTADOR"

"EL DEUDOR"

Contrato de compraventa mercantil

20

DEFINICIÓN

En el *Código de Comercio* de acuerdo con el artículo 371, serán mercantiles las compraventas a las que este código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.

En mi opinión el artículo anterior prevé dos supuestos, de los cuales la compraventa será mercantil cuando la ley le otorgue esa naturaleza, o cuando se realice con el objeto directo y preferente de traficar.

Respecto del primer supuesto, el artículo 75 del citado código dispone en sus fracciones I y II, cuáles son las compraventas a las que la ley les otorga el carácter de mercantil, y que son:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o laborados.
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.

Ambos supuestos se refieren al ánimo o intención que tiene el comerciante de lucrar, especular, traficar, por lo que el carácter mercantil se determina con base en su finalidad.

La compraventa mercantil es un contrato por virtud del cual una persona llamada *vendedor* se obliga a transferir la propiedad o en su caso la titularidad de un derecho a otra persona llamada *comprador* quien a su vez se obliga a pagar en calidad de contraprestación un precio cierto y en dinero.

Raymundo L. Fernández y Osvaldo R. Gómez Leo³ separan el término *compra* del término *venta* y dicen que:

La compra es mercantil cuando el comprador adquiere la cosa con la intención de lucrar y la venta es comercial cuando el vendedor ha adquirido con la intención de lucrar.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

La compraventa es un contrato *consensual* porque se concluye con la sola voluntad y porque se perfecciona y es obligatorio para las partes cuando éstas convienen en el precio y la cosa, a pesar de que aún no se haya pagado el precio ni entregado la cosa (art. 2249 CC).

Otra característica de este contrato es que es *bilateral*, en virtud de que cada una de las partes debe cumplir una prestación y, en el caso de que una no cumpliera con dicha obligación, la otra no tendrá que cumplir con su prestación.

También debe considerarse que la bilateralidad entre las partes implica a su vez la onerosidad, en virtud de que se dan gravámenes y derechos recíprocos (art. 372 C. Com. los contratantes se sujetarán a todas las estipulaciones lícitas que hubieren contratado).

Se caracteriza por ser un *contrato principal*, en virtud de que como se ha venido explicando, no requiere la celebración previa de otro contrato para su validez y existencia.

Es un *contrato traslativo de dominio*, se celebra con la intención de transmitir la propiedad al comprador.

Puede ser *instantáneo* o de *tracto sucesivo*, es decir, que las obligaciones y prestaciones de las partes pueden ejecutarse en un solo acto o en su caso se pueden cumplir en un lapso determinado.

También se trata de un *contrato de resultados* porque la intención de las partes se satisface por la simple celebración del contrato.

Es *nominado* porque se encuentra regulado por el *Código de Comercio* y supletoriamente por el Derecho común.

CARÁCTER MERCANTIL

La compraventa tiene carácter de mercantil cuando constituye una actividad de intermediación en el cambio, es decir, cuando el comprador compra para revender o, en su caso, que el vendedor venda una cosa que ha comprado para revenderla.

La participación de un sujeto comerciante puede darle el carácter de mercantil a la compraventa cuando la realiza en el ejercicio de su profesión con la finalidad de especular o traficar.

³Raymundo L. Fernández y Osvaldo R. Gómez, *Tratado teórico práctico de Derecho Comercial*, t. III-A, Depalma, Buenos Aires, 1988, p. 309.

El artículo 75 del *Código de Comercio* en sus fracciones XX y XXI establece que la calidad de comerciante no es indispensable para que la compraventa tenga carácter de mercantil.

El artículo 371 del mismo ordenamiento expresa que son mercantiles todas aquellas compraventas a las que la ley les dé ese carácter, además de aquellas que se hagan con el objeto de traficar.

En el mismo artículo mencionado en el párrafo anterior en su fracción III, no especifica condición alguna para considerar a la compraventa como acto mercantil, es decir, de acuerdo con dicha fracción bastará con que se compren o se vendan acciones, porciones u obligaciones de sociedades para que dicho acto se regule por la legislación mercantil.

Por otra parte, debe tomarse en consideración que la compraventa es un contrato formado por dos prestaciones inseparables: una es el comprador que paga el precio y la otra es el vendedor que entrega la cosa. Cada una de estas prestaciones puede ser mercantil ya sea por el destino del objeto, por el objeto mismo o por el sujeto, y el contrato será mercantil con que lo sea una de ellas, esto con base en la teoría de los actos mixtos.

Puede afirmarse también que es compraventa mercantil la que se realiza sobre bienes muebles o inmuebles hecha con el propósito de lucro o la que recae sobre cosas mercantiles o aquella que se efectúa por un comerciante o entre comerciantes.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades entre los contratantes para que el vendedor transfiera la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho al vendedor y que este último se obligue a pagarle un cierto precio y en dinero como contraprestación.

2. Objeto:

Directo: crea derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Indirecto: una obligación de dar por parte del vendedor una cosa, o la titularidad de un derecho y, por parte del vendedor, pagar el precio (también obligación de dar).

Existen algunos tratadistas del Derecho mercantil que consideran que el objeto de una compraventa mercantil debe ser una cosa que tenga ese carácter, refiriéndose de esa manera a las mercancías.

En mi opinión no necesariamente tiene que estar integrado el objeto por mercancías para que tenga ese carácter, puede serlo cualquier cosa o bien ya sea mueble o inmueble, derechos, entre otros, pues si la compraventa se celebra con el ánimo de traficar, lucrar, especular, es suficiente, independientemente del carácter que tenga el objeto para que el contrato sea mercantil.

El objeto de la compraventa podrá ser cualquier cosa, con las únicas limitantes de que no esté fuera de comercio y que no sea inalienable.

Con esto se concluye que cualquier cosa susceptible de cambio y que tenga un valor puede ser objeto en una compraventa mercantil, siempre y cuando no sea intrasmisible.

La cosa objeto del contrato a su vez deberá tener como característica que sea determinada o determinable, sin embargo, explica Rafael de Pina Vara³ que también pueden ser objeto del contrato las cosas futuras (art. 1826 CC) y al respecto puede considerarse a la venta sobre muestra o calidad determinada, a las ventas a ensayo o gusto, peso o medida y, por último, a la venta menor, las cuales serán explicadas en el punto que se refiere a las modalidades de la compraventa mercantil.

Es importante considerar el precio que el comprador debe pagar, el cual, en el artículo 2248 del CC, se considera como elemento real del contrato y deberá ser fijado por las partes, habiendo excepciones.

Debe entenderse que el precio está constituido por una suma de dinero. El artículo 380 del *Código de Comercio*, en relación con el precio, establece que el comprador deberá pagar el precio de las mercancías que haya adquirido en los términos y plazos convenidos y a falta de convenio, deberá pagarse de contado e independientemente de la forma de pago, es decir, ya sea a plazos o al contado, las mercancías podrán venderse a su justo precio, o a precio corriente.

Se hace referencia a justo precio cuando es verdadero y cierto, es decir, que no sea simulado y que en su caso se determine o pueda ser determinado de la manera que en el contrato se señale.

Por precio corriente se entiende aquel precio justo que por no haberse fijado por las partes se determina acudiendo al valor de bolsa o de mercado que priva por lo general en el lugar en donde debe entregarse la cosa vendida.

Dentro del precio en materia mercantil quedan comprendidas las arras, y como ejemplo podría darse el caso de que el comprador, para asegurar la compra o que en su caso el vendedor, para asegurar la venta, entregue o exija, dependiendo del caso una cantidad previa a la celebración del contrato.

El artículo 381 del *Código de Comercio* señala que, salvo pacto en contrario, las cantidades que con el carácter de arras se entreguen en las ventas mercantiles, se reputarán dadas a cuenta del precio.

Las arras consisten en la entrega de dinero hecha por una de las partes a la otra para confirmar la futura celebración de un acto jurídico.

El precio se fija mediante convenio entre las partes contratantes (art. 2254 CC), sin embargo pueden acordar los contratantes que sea un tercero quien señale el precio de la operación y en tal caso no podrá ser rechazado el precio salvo acuerdo entre los contratantes.

El artículo 2253 del CC, dispone al respecto que en el caso de que el tercero no quiera o no pueda señalar el precio, el contrato quedará sin efecto, al menos que las partes convengan lo contrario.

El contenido del artículo mencionado en el párrafo anterior en ocasiones resulta inaplicable; como sería cuando el contrato ya se ha celebrado y que el comprador dispone de la mercancía, resultando imposible invalidar el contrato y por tanto se tiene que fijar el precio según el valor corriente del mercado.

En ningún caso el señalamiento del precio puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (art. 2254 CC).

Elementos de validez

1. Capacidad. Es la aplicación supletoria del derecho común con fundamento en los artículos 5 y 81 del *Código de Comercio*; para que el vendedor y el comprador puedan realizar el contrato necesitan tener capacidad.

En principio tienen la capacidad para contratar todas aquellas personas que no se encuentren exceptuadas por la ley en el artículo 450 del CC, además existen las siguientes excepciones a la regla:

1. Los extranjeros y las sociedades no pueden adquirir bienes inmuebles en territorio mexicano, si no es con las restricciones y limitaciones que resultan del artículo 27 constitucional (art. 2274 CC).
2. Los funcionarios judiciales y el ministerio público, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan (art. 2276 CC), sólo que se trate de coherederos y la venta o cesión tenga por objeto acciones hereditarias, o que se trate de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (art. 2277 CC).
3. Los padres no pueden adquirir los bienes de los hijos sujetos a su patria potestad, a no ser que se trate de bienes que los hijos adquieran por su trabajo (art. 2278 CC).
4. Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte a extraños sino respetando el derecho de tanto de los demás comuneros (arts. 950, 973, 974 y 2279 CC).
5. Los tutores, corredores, mandatarios, ejecutores testamentarios, interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores e interventores en caso de quiebra y los empleados públicos, no pueden comprar los bienes de cuya venta también se hayan encargado (art. 2280 CC).
6. Los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta hayan intervenido (arts. 2281 CC, 68 frac. IV, C. Com.).
7. El marido y la mujer no pueden efectuar entre sí operaciones de compraventa, a no ser que hayan contraído matrimonio bajo el régimen de separación de bienes (art. 176 CC).

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El consentimiento se vicia cuando hay *error, dolo, violencia o lesión*.

³Rafael de Pina Vara, *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*, Porrúa, México, 1983, p. 65.

- *Error* es la falsa apreciación de la realidad o conocimiento equivocado de la misma.
- *Dolo* es el empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él, con el objeto de obtener el consentimiento de la persona sobre la cual se ejerce.
- *Violencia* consiste en la obtención del consentimiento por medio del empleo de la fuerza física o amenazas que importen para la persona sobre la cual se ejerza o de su cónyuge, ascendientes, descendientes o parientes colaterales hasta el segundo grado, peligro de perder la vida, la honra, la libertad o gran parte de su patrimonio.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Por ser el objeto del contrato de compraventa una obligación de dar, con fundamento en el artículo 2011 del CC, la cosa deberá existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio.

Los motivos o fines determinantes de la voluntad de las partes para contratar no deberán contravenir las leyes de orden público ni las buenas costumbres.

4. Forma. Para explicar la forma del contrato hay que recordar que la compraventa es un contrato consensual en virtud de que se concluye con la expresión coincidente de voluntades y por tanto no requiere la forma escrita para que se perfeccione.

Este contrato podrá probarse por todos los medios y los contratantes se sujetarán a todas las estipulaciones lícitas a las que se sometieron.

En materia mercantil la práctica ha considerado como prueba de la existencia del contrato de compraventa las facturas que expide el vendedor y recibe y acepta el comprador.

Las facturas son documentos firmados por el vendedor después de concluido el contrato y que normalmente sirven para indicar el precio de la mercancía según sea su calidad o cantidad, así como para informar al cliente el envío de la propia mercancía y precisar a éste la forma de cumplir con su obligación de pagar el precio, sobre todo si el pago debe hacerse contra la presentación de la factura.

El artículo 12 de la *Ley Federal de Protección al Consumidor* señala que el proveedor tiene la obligación de entregar al consumidor factura, recibo o comprobante en el que consten los datos específicos de la compraventa.

En relación con la forma, de acuerdo con el artículo 2316 del CC no se requiere formalidad especial alguna para la validez del contrato, excepto cuando recaea sobre un inmueble.

PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO Y TRASMISIÓN DE LA PROPIEDAD

Con fundamento en el artículo 373 del *Código de Comercio*, la venta será perfecta cuando las partes hayan convenido precio y cosa, es decir, por el solo

consentimiento, en los casos en que las compraventas se hicieran sobre muestras o calidades de mercancías determinadas o conocidas en el comercio y, por supuesto, en estos casos la propiedad se trasmite a la perfección del contrato. En relación con esto el artículo 2249 del CC dice que como consecuencia de dicho convenio será obligatoria para las partes la venta cuando se han convenido la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Al respecto cabe considerar, en relación con el perfeccionamiento del contrato y trasmisión de la cosa, que el artículo 2014 del CC establece que si la venta tiene por objeto una cosa cierta y determinada, la propiedad de la cosa se transfiere en el momento mismo del contrato porque se considera perfecto en ese instante.

Al contrario, si la venta tiene por objeto una cantidad de cosas mencionadas de forma genérica, la propiedad se trasmite en el momento de la especificación; lo mismo ocurre en el caso de que la cosa objeto de la compraventa no haya sido vista, pesada, medida o de alguna forma cuantificada y determinada por el comprador, no hay perfeccionamiento y por tanto no hay trasmisión de la propiedad.

El contrato se va a perfeccionar dependiendo de la situación y las circunstancias como se celebre, y al respecto señalo a la venta prueba, la venta a confirmación y la compraventa a plazos y reserva de propiedad, las cuales serán explicadas en el punto de las modalidades, en este capítulo.

TRASMISIÓN DE LOS RIESGOS

Una vez que se ha efectuado la trasmisión de la propiedad y entregado la cosa, se transmiten al comprador los riesgos y peligros de la misma, es decir, se sigue el principio de que las cosas perecen para su dueño.

El artículo 377 del *Código de Comercio* establece que una vez perfeccionado el contrato las pérdidas, los daños o menoscabos que sobrevengan a las mercancías vendidas serán por cuenta del comprador, si ya le fueron entregadas de manera real, virtual o jurídicamente, de lo contrario serán por cuenta del que vende.

La entrega real consiste en dar el material de la cosa vendida o del título en caso de que se tratara de un derecho.

La entrega jurídica es aquella que, aunque no se haya otorgado la cosa materialmente, la ley la considera como recibida por el comprador.

La entrega será virtual desde el momento en el que el comprador acepte que la cosa vendida ha quedado a su disposición.

En este caso se presupone que la cosa vendida sea determinada e individualizada porque de lo contrario el riesgo lo corre el vendedor.

Esta teoría básicamente consiste en que el comprador sufre las consecuencias de la pérdida o deterioro fortuitos de la cosa vendida.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

La parte vendedora tiene las siguientes obligaciones:

1. Obligación de custodia. De acuerdo con el artículo 2288 del CC, el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato y por tanto tiene que conservarla en dicho estado.

A su vez, el artículo 378 del *Código de Comercio* dice que desde el momento en que el comprador acepta que las mercancías vendidas quedan a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ellas y el vendedor quedará con los derechos y obligaciones de un simple depositario. Al respecto, el artículo 2522 del CC al igual que el 335 del *Código de Comercio*, establecen que el depositario tiene la obligación de conservar la cosa.

Con esto no se quiere decir que surja un contrato de depósito, sino que el vendedor tiene la obligación de conservar la cosa a ese título por ser ajena.

2. Entrega. Esta obligación implica la transmisión de la propiedad. El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se encontraba en el momento en que se perfeccionó el contrato y en la cantidad y plazo estipulados de acuerdo con el artículo 375 del *Código de Comercio*, pues de lo contrario se daría la rescisión del contrato (art. 376, *C. Com.*).

Los gastos de entrega en las ventas mercantiles serán a cargo del vendedor, todos los que se ocasionen hasta poner las mercancías pesadas o medidas a disposición del comprador; por su parte, los de su recibo y extracción fuera del lugar de la entrega serán por cuenta del comprador (art. 382, *C. Com.*).

El vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago (art. 2286, CC).

Tampoco está obligado a la entrega, aun cuando se haya concedido el plazo para el pago, si posteriormente a la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia (art. 2287, CC).

3. Garantía de evicción y saneamiento. De acuerdo con el artículo 384 del *Código de Comercio* el vendedor, salvo pacto en contrario, quedará obligado en las ventas mercantiles a la evicción y saneamiento.

El comprador deberá reclamar al vendedor por escrito la falta de calidad o cantidad en cinco días o dentro de 30 por causa de vicios internos, de lo contrario pierde sus derechos en contra del vendedor (art. 383 *C. Com.*).

Por lo general el vendedor otorga una garantía llamada convencional, consistente en asumir la responsabilidad del buen funcionamiento de la cosa vendida durante el periodo determinado, dentro del cual se compromete a reparar o cambiar piezas y hacer limpiezas, entre otras cosas.

También cabe la posibilidad de que el comprador pueda devolver los objetos y recuperar el precio, o en su caso cambiarlos por otros, lo cual sería una condición resolutoria potestativa para el comprador.

Hay evicción cuando el que adquirió alguna cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición (art. 2119 CC).

De acuerdo con el artículo 2123 del CC si el comprador llegara a renunciar al derecho de saneamiento para el caso de evicción y ésta llegara a producirse, el vendedor estará obligado a entregar únicamente el precio íntegro que recibió por la cosa, y en caso de que el que adquirió lo hubiere hecho con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias, el vendedor quedará libre.

Si el comprador no renuncia al saneamiento para el caso de evicción en caso de que se presente, y si el vendedor procediera de buena fe, estará obligado a entregar al comprador:

- El precio íntegro que recibió por la cosa.
- Los gastos causados en el contrato.
- Los gastos causados en el pleito de evicción y en el saneamiento.
- El valor de las mejoras útiles y necesarias.

Si el vendedor hubiera procedido de mala fe, deberá entregar al comprador (art. 2127 CC).

- A elección del comprador, el precio que tenía la cosa en el momento de su adquisición o el que tenga en ese momento.
- El importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.
- Daños y perjuicios.

4. Soportar ciertos gastos. El artículo 382 del *Código de Comercio* establece que el vendedor soportará los gastos de entrega hasta poner las mercancías pesadas o medidas a disposición del comprador.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

1. Pagar el precio. El comprador deberá cumplir con esta obligación en el día y lugar determinados en el contrato y en caso de que se omitiera, deberá pagar de contado (art. 380 *C. Com.*).

Si no se fijara lugar para el pago, éste deberá hacerse donde se entregue la cosa (art. 2294 CC).

Mientras la cosa vendida esté en poder del vendedor, aunque sea en calidad de depósito, tendrá preferencia sobre ella con respecto a cualquier acreedor para ser pagado de lo que se le adeude por cuenta del precio de la misma (art. 386 *C. Com.*).

2. Recibir la cosa. El artículo 2292 del CC establece que si el comprador se constituye en mora de recibir, deberá abonar al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable de dolo o de la culpa grave.

El artículo 375 del *Código de Comercio* establece que si se pactó la entrega de la cosa en cantidad y plazo determinados, el comprador no estará obligado a recibirla fuera de ellos. Pero si acepta entregas parciales, quedará consumada la venta en lo que a éstas se refiere.

3. Soportar ciertos gastos. El artículo 382, fracción II, del *Código de Comercio* establece que los gastos de recibo y extracción de mercancías fuera del lugar de la entrega serán por cuenta del comprador.

MORA

Se llama *mora* al retraso culpable en el cumplimiento de las obligaciones.

En la compraventa, por ser un contrato bilateral, pueden incurrir en mora el comprador y el vendedor.

1. Mora del comprador. En caso de que el comprador no cumpliera con la obligación de pago en la forma estipulada, deberá abonarle al vendedor los réditos que su incumplimiento ocasione.

El vendedor tiene en relación con esta obligación una garantía consistente en la facultad de ser pagado preferentemente respecto de cualquier acreedor con el producto de la venta de las mercancías que sean objeto de la venta.

El artículo 386 del *Código de Comercio* establece que mientras las mercancías vendidas estén en poder del vendedor, aunque sea en calidad de depósito, éste tendrá preferencia sobre ellas respecto de cualquier acreedor.

En este caso el derecho de preferencia implica a su vez un derecho de retención, ya que mientras el comprador no pague el precio el vendedor no le entregará la cosa.

Como consecuencia de que el comprador incurra en mora surge la obligación por su parte del pago de intereses.

2. Mora del vendedor. El vendedor debe entregar la cosa, pero si incurre en mora, deberá responder por los daños y perjuicios que ocasionara.

Al respecto, el artículo 2107 del CC establece que además de importar la devolución de la cosa o su precio, deberá reparar los daños y pagar la indemnización por los perjuicios.

RESCISIÓN

Este contrato se rescinde por incumplimiento de alguna de las partes; el contratante que sí cumplió puede proceder contra el que no ha cumplido, con la finalidad de que sea condenado a resarcir los daños y perjuicios derivados del impuntual cumplimiento o en su caso podrá pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios (art. 376 C. Com.).

En materia mercantil existe la cláusula penal, que se refiere al hecho de que en caso de que se fije en el contrato una pena de indemnización contra el que no

cumpla, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento del contrato o la pena estipulada.

Las ventas mercantiles no se rescindirán por causa de lesión (art. 385 C. Com.), pero el perjudicado tendrá acción para reclamar los daños y perjuicios que se le han causado, cuando la contraparte hubiere procedido con fraude o malicia en el contrato o en su cumplimiento.

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA MERCANTIL

1. Compraventa contra documentos. Este contrato ha alcanzado un desarrollo extraordinario, razón por la cual ha tenido una práctica constante.

En esta forma de compraventa, la mercancía y el pago del precio se entregan a continuación de que han sido entregados los títulos justificativos de la propiedad de las mercancías.

En tal razón, estas ventas se caracterizan por el hecho de que las mercancías que constituyen su objeto están representadas por títulos de crédito (certificado de depósito, conocimiento de embarque, entre otros), y por ello la entrega de la cosa vendida queda sustituida por la entrega de los títulos de crédito que la amparan.

Este tipo de compraventa es utilizado con frecuencia en los casos en los que la mercancía se encuentra en vía de transportación.

El pago del precio deberá hacerse en el momento y en el lugar en que se hace entrega de los documentos.

2. Compraventa de plaza a plaza. Por lo general el comprador hace entrega de la cosa objeto del contrato en el lugar en el que se celebra el mismo o en donde se encuentre en ese momento, pero en diversos casos el vendedor se compromete a remitir o hacer transportar las mercancías a la plaza de destino en donde el comprador las recibirá.

Dentro de esta modalidad puede haber a su vez tres casos:

- Compraventa FOB.* El significado de las siglas en inglés es *free on board*, lo que en español significa libre a bordo. Esta compraventa consiste en que el vendedor se compromete únicamente a poner las cosas en el medio de transporte, pero no asume riesgos de ninguna naturaleza a partir de ese momento. En esta venta el precio comprenderá todos los gastos e impuestos, que se causen hasta el momento de su entrega.
- Compraventa CIF.* Las siglas corresponden a las palabras *cost, insurance, freight*, lo que en español es costo, seguro, flete. En este caso el vendedor se encarga de entregar la mercancía para que sea transportada y además se compromete a contratar el flete y el seguro correspondiente.

La venta se hace por un precio global que incluye el precio de la mercancía, el costo del transporte y la prima del seguro.

- c) *Compraventa libre al costado del buque*. Las siglas de esta compraventa son FOS (*free on shore*) y en este caso el vendedor se libera de la obligación de entregar las mercancías a bordo del medio de transporte y, mientras no sea así, correrá los riesgos sobre las mismas.

3. *Compraventa en abonos*. Tienen este carácter las que se celebran facultando al comprador para que pague el precio de manera sucesiva y están sujetas a las siguientes reglas:

- a) Cuando se trate de venta de inmuebles o de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse indubitadamente; puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos producirá la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que, por tanto, su venta no pueda ser registrada, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago de precio, pero tal cláusula no podrá surtir efectos contra terceros de buena fe que hubiera adquirido los bienes (art. 2310 CC).

En los casos de rescisión, el vendedor y el comprador deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiera entregado la cosa vendida puede exigir al comprador el pago de una renta y una indemnización por el deterioro que haya sufrido; dichas prestaciones serán fijadas por peritos.

4. *Compraventa con reserva de dominio*. Se caracteriza porque al mismo tiempo en que el comprador disfruta la cosa, el vendedor tiene la garantía de que la cosa no dejará de ser suya hasta que reciba el precio.

Se trata de una venta bajo condición suspensiva, caso en el que el adquirente si recibe la cosa y es poseedor, tendrá la situación jurídica de un arrendatario mientras el precio no sea pagado íntegramente.

Para que esta venta surta efectos contra terceros se requiere que el contrato se inscriba en el Registro de la Propiedad.

5. *Ventas ad corpus y ad mesuram*. Luis Muñoz³ dice que la venta *ad corpus* o sin indicación de área en contratos mercantiles consiste en la venta de inmuebles sin tener en cuenta las medidas.

La venta *ad mesuram* o con indicación de área, es aquella en la que se venden las cosas cuantificando el metro cuadrado u otra medida, correspondiendo el precio a la extensión superficial.

6. *Venta sobre muestra o calidad determinada*. En cuanto a la venta sobre muestra o calidad determinada se tiene lo siguiente:

El artículo 2258 del CC explica al respecto que la venta sobre muestras se da cuando se trata de cosas determinadas y conocidas.

El artículo 373 del *Código de Comercio* al hablar de las ventas sobre muestras establece que las compraventas que se realicen bajo esta modalidad se perfeccionarán por el simple consentimiento de las partes.

En este caso el comprador no podrá rechazar la mercancía al menos que no coincida con la muestra.

Para el evento de desacuerdo entre los contratantes, un comerciante designado por cada parte más un tercero en discordia resolverán sobre el caso.

7. *Venta a ensayo o gusto, peso o medida*. Con respecto a la venta a ensayo o gusto, peso o medida, el *Código de Comercio* no se refiere específicamente a las mismas pero el contenido de sus artículos 373 y 374 podría ser aplicable a este tipo de ventas, sin embargo, el artículo 2257 del CC expresa para tal caso que no producirá efectos la compra hasta que no se guste o pese o mida la cosa vendida, es decir que la venta no va a existir hasta que el comprador manifieste su conformidad y con base en esto se puede deducir que se trata de una venta condicionada y por tanto será necesario estipularlo en la cláusula respectiva, donde se señalen la forma y los términos para realizar el ensayo o prueba.

8. *Ventas menores*. Son aquellas ventas que, considerando las necesidades del tráfico mercantil, deben realizarse con celeridad y que por tanto el comprador no hace un examen detallado de las cosas y en virtud de esto, para proteger al consumidor, se han establecido medidas como son la indicación exacta de la mercancía y de su calidad, entre otros puntos.

En relación con lo comentado en el párrafo anterior, la *Ley Federal de Protección al Consumidor* en su artículo 34 establece que los datos que ostentan los productos tanto nacionales como extranjeros deberán ser en idioma español y su precio en moneda nacional en términos comprensibles y legibles.

También el artículo 40 de la *Ley Federal de Protección al Consumidor* señala que las leyendas de garantizado, garantía y otras deberán emplearse indicando en qué consisten y en qué forma podrán hacerse efectivas.

9. *Venta a prueba*. Esta venta consiste en la condición con la que se haya concertado la compraventa, bajo la cual el comprador se reserva la facultad de examinar la mercancía y en su caso de aceptarla.

En este caso, aunque ya exista acuerdo sobre la cosa y el precio, la compraventa será válida jurídicamente y se transmitirá la propiedad hasta el momento en el que el comprador cumpla con la condición.

Así como lo señala el artículo 374 del *Código de Comercio*,

Artículo 374. Cuando el objeto de la compraventa son mercancías que no hayan sido vistas por el comprador, ni puedan clasificarse por calidad determinada conocida en el comercio, tampoco se tendrá por perfeccionado el contrato, mientras el comprador no las examine y acepte, lo que implica que es hasta entonces que la propiedad puede transmitirse.

En el contrato deberán estipularse el lugar y el tiempo dentro del cual debe hacerse el examen.

³Luis Muñoz, *Derecho Mercantil*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1984, p. 46.

En el caso de que se hubiera estipulado que el lugar del examen será el domicilio del vendedor, y una vez transcurrido el término no se haya realizado, se entenderá que el vendedor queda liberado de las obligaciones que le corresponden.

A su vez, si se hubiera estipulado como lugar para realizar el examen el domicilio del comprador y teniendo éste la mercancía en su poder no se haya hecho, una vez transcurrido el término fijado sin dar aviso alguno al vendedor, se tendrá por aceptado y el contrato se perfeccionará.

10. Venta a confirmación. Este tipo de venta se da cuando el precio y la cosa son determinados y el comprador está de acuerdo, pero el contrato no puede perfeccionarse. Este tipo de ventas se da constantemente en los negocios que se tratan a través de los agentes o los auxiliares mercantiles, quienes actúan por su principal, y ante ellos el cliente manifiesta su aceptación obligándose dentro de un término establecido, sin embargo el negocio queda sujeto a la aceptación del principal o en su caso a que exista la mercancía en bodega.

11. Compraventa a plazos y reserva de propiedad. En este caso el contrato puede ser perfecto y la transmisión de la propiedad no opera, ya que por ser a plazo la compraventa, el vendedor se reserva la propiedad para transmitirla hasta el momento en que el comprador liquide el precio.

El comprador, para el cumplimiento de la obligación del pago, deberá sujetarse a lo estipulado en el mismo contrato. Es muy importante que se fije la forma de pago porque de lo contrario, con fundamento en el artículo 380 del *Código de Comercio*, éste deberá ser de contado.

En la compraventa a plazos con reserva de dominio no podrá aumentarse el precio original, de acuerdo con el artículo 27 de la *Ley Federal de Protección al Consumidor*.

12. Compraventa con pacto de retroventa. Es un contrato prohibido en materia civil por el artículo 2302, consistente en que el comprador se obliga a revender la cosa al vendedor en un plazo determinado.

Los elementos de este contrato son, primero, que los mismos contratantes intervengan en los dos actos, y segundo, que el objeto de ambos contratos sea el mismo.

13. Compraventa internacional de mercaderías. El 11 de abril de 1980 fue aprobado en la Convención de las Naciones Unidas el proyecto que se presentó sobre el contrato de compraventa internacional, con el objeto de unificarlo.¹

La Convención se encuentra integrada por 101 artículos, los cuales se dividen en tres partes.

La primera parte, titulada *Ámbitos de aplicación y disposiciones generales*, comprende los 13 primeros artículos y menciona que la Convención únicamente se aplicará a contratos de compraventa internacional.

La segunda parte, titulada *Formación del contrato*, se encuentra integrada por los artículos del 14 al 24, y regula los requisitos para hacer la oferta, la posibi-

lidad de revocarla o retirarla, la forma de hacer la aceptación y el momento de perfeccionamiento del contrato.

La tercera parte, titulada *Compraventa de mercaderías*, comprende del artículo 25 al 88, y se encuentra subdividida en cuatro capítulos, los cuales a su vez se subdividen en secciones.

El primer capítulo de la tercera parte define lo que se entiende por incumplimiento esencial.

El segundo capítulo de la tercera parte, titulado *obligaciones del vendedor*, señala el contenido de la obligación de entregar, el lugar, el momento y la forma.

El tercer capítulo de la tercera parte, titulado *obligaciones del comprador*, incluye el pago del precio y la forma en que ha de recibirse la mercancía.

El cuarto capítulo de la tercera parte se refiere exclusivamente a la teoría de los riesgos.

Por último, la cuarta parte, titulada *Disposiciones finales*, abarca los artículos 89 al 101, donde menciona que el Secretario General de las Naciones Unidas es el depositario de la Convención, se precisan las reservas que pueden hacer los Estados, la forma en que deberán ratificarla, aprobarla o adherirse a ella y el momento en que iniciará su vigencia.

A partir del 1 de enero de 1988, la Convención entró en vigor en Argentina, Egipto, Estados Unidos de América, Francia, Italia, Hungría, Lesotho, República Popular China, Siria, Yugoslavia y Zambia.

Los juristas mexicanos estuvieron presentes en los trabajos de formación del proyecto de Convención, representados por Jorge Barrera Graf.

De acuerdo con el artículo 99-2 de la Convención, en México inició su vigencia el 1 de enero de 1989.

La Convención no regula todas las cuestiones que pueden surgir a propósito de la compraventa internacional, y es por esto que se han realizado antes y después otras convenciones que las regulen.

La Convención no distingue entre compraventas civiles y mercantiles, sin embargo, dispone que no se aplicará a las compraventas hechas para consumo personal o doméstico, excluyendo de esta manera a las civiles.

Con fundamento en el artículo 133 constitucional, la Convención es, junto con las leyes que de ella emanen, aprobadas por el Congreso de la Unión, norma suprema de la nación y por tanto viene a suplir como norma aplicable en las compraventas internacionales al *Código de Comercio*, al *Código Civil para el Distrito Federal* (cuando se aplica supletoriamente en materia mercantil), a la *Ley Federal de Protección al Consumidor* y a la *Ley Federal de Navegación y Comercio Marítimo*.

Otro aspecto importante es que la Convención establece el principio de consensualidad, es decir, que el contrato no debe revestir forma alguna para su perfeccionamiento.

Se ha dicho que la compraventa internacional de mercaderías es la compraventa mercantil por excelencia.

¹ Jorge Adame Goddard, *Estudios sobre la Compraventa Internacional de Mercaderías*, Universidad Nacional Autónoma de México, 1991, p. 10.

FORMATO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA INTERNACIONAL DE MERCADERÍAS⁵

CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA (denominación o razón social), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR (nombre completo), Y POR LA OTRA EMPRESA (denominación o razón social), REPRESENTADA POR (nombre completo), A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "LA VENDEDORA" Y "LA COMPRADORA" RESPECTIVAMENTE, DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA VENDEDORA":

1. Que es una sociedad anónima legalmente constituida de conformidad con las Leyes de la República Mexicana el (día, mes, año), según consta en la escritura pública (número), pasada ante la fe del notario público (número), licenciado (nombre completo), titular de la notaría (número) de esta ciudad.

2. Que dentro de su objeto social se encuentran entre otras actividades, las de fabricación, comercialización, importación y exportación de (señalar y detallar).

3. Que cuenta con la capacidad, conocimientos, experiencia y el personal adecuado para realizar las actividades a que se refiere la declaración que antecede.

4. Que el Sr. (nombre completo) es su legítimo representante y, en consecuencia, se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente instrumento y obligar a su representada en los términos del mismo.

5. Que tiene su domicilio en (calle, número, colonia, país, entidad federativa), misma que señala para todos los efectos legales a que haya lugar.

6. Se identifica con (relacionar los datos de la identificación).

II. DECLARA "LA COMPRADORA":

1. Que es una empresa constituida de acuerdo con las leyes en (país donde se constituyó), y que se dedica entre otras actividades a la comercialización e importación de los productos a que se refiere la declaración de "La Vendedora".

2. Que conoce las características y especificaciones de los productos objeto del presente contrato.

3. Que el Sr. (nombre completo) es su legítimo representante y está facultado para suscribir este contrato y acreditar sus facultades de la siguiente forma (especificar datos de la escritura).

4. Que tiene su domicilio en (calle, número, colonia, país, ciudad), mismo que señala para todos los efectos legales a que haya lugar.

5. Se identifica con (relacionar los datos de la identificación).

Ambas partes declaran:

Que tienen interés en realizar las operaciones a que se refiere el presente contrato, de conformidad con las anteriores declaraciones y al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto del Contrato. Por medio de este instrumento "La Vendedora" se obliga a vender y "La Compradora" a adquirir.

SEGUNDA. Precio. El precio de los productos objeto de este contrato que "La Compradora" se compromete a pagar será la cantidad de \$ (cantidad, expresar la moneda).

Ambas partes se comprometen a renegociar el precio pactado cuando éste sea afectado por variaciones en el mercado internacional o por condiciones económicas, políticas o sociales extremas en el país de origen o en el de destino, en perjuicio de cualquiera de las partes.

TERCERA. Forma de pago. "La Compradora" se obliga a pagar a "La Vendedora" el precio pactado en la cláusula anterior, mediante carta de crédito documentaria, confirmada e irrevocable y pagadero a la vista contra entrega de los documentos siguientes: (describirlos).

De conformidad con el párrafo anterior, "La Compradora" se compromete a realizar las gestiones correspondientes, con el fin de que se establezca la carta de crédito en las condiciones antes señaladas en el banco (nombre del banco), de la ciudad de (ciudad), con una vigencia de (plazo).

Los gastos que se originen por la apertura y manejo de la carta de crédito, serán pagados por "La Compradora".

CUARTA. Envase y embalaje de las mercancías. "La Vendedora" se obliga a entregar las mercancías objeto de este contrato en el lugar señalado en la cláusula anterior cumpliendo con las especificaciones siguientes: (detallar).

QUINTA. Fecha de entrega. "La Vendedora" se obliga a entregar las mercancías a que se refiere este contrato dentro de los (días) posteriores a la fecha en que reciba la confirmación de la carta de crédito que se menciona en la cláusula tercera del presente contrato.

SEXTA. Patentes y marcas. "La Vendedora" declara y "La Compradora" reconoce que los productos objeto de este contrato se encuentran debidamente registrados al amparo de la patente (número) y la marca (número), ante la Dirección General de Desarrollo Tecnológico de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial de México.

"La Compradora" se obliga por medio de este instrumento a prescindir toda la ayuda que sea necesaria a "La Vendedora" a costa y riesgo de esta última, para que las patentes y marcas a que se refiere la presente cláusula sean debidamente registradas en (lugar).

Asimismo, "La Compradora" se compromete a notificar a "La Vendedora" tan pronto tenga conocimiento, de cualquier violación o uso indebido a dicha patente y marca durante la vigencia del presente contrato con el fin de que "La Vendedora" pueda ejercer los derechos que legalmente le correspondan.

SÉPTIMA. Vigencia del contrato. Ambas partes convienen que una vez que "La Vendedora" haya entregado la totalidad de la mercancía convenida en la cláusula

⁵ Guía práctica para la elaboración de un Contrato de Compraventa Internacional de Mercaderías, BANCOMEXT, S. N. C.

primera, y "La Compradora" haya cumplido plenamente con todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el presente instrumento operará automáticamente su terminación.

OCTAVA. Rescisión por incumplimiento. Ambas partes podrán rescindir este contrato en el caso de que una de ellas incumpla sus obligaciones y se absteniga de tomar medidas necesarias para reparar dicho incumplimiento dentro de los 15 días siguientes al aviso, notificación o requerimiento que la otra parte le haga en el sentido de que proceda a reparar el incumplimiento de que se trate.

La parte que ejercite su derecho a la rescisión deberá dar aviso a la otra, cumplido que sea el término a que se refiere el párrafo anterior.

NOVENA. Insolvencia. Ambas partes podrán dar por terminado el presente contrato, en forma anticipada y sin necesidad de declaración judicial previa, en caso de que una de ellas fuere declarado en quiebra, suspensión de pagos, concurso de acreedores o cualquier otro tipo de insolvencia.

DÉCIMA. Subsistencia de las obligaciones. La rescisión o terminación de este contrato no afectará de manera alguna a la validez y exigibilidad de las obligaciones contraídas con anterioridad, o de aquellas ya formadas que, por su naturaleza o disposición de la ley o por voluntad de las partes, deban diferirse a fecha posterior. En consecuencia, las partes podrán exigir aun con posterioridad a la rescisión o terminación del contrato el cumplimiento de estas obligaciones.

DECIMOPRIMERA. Cesión de derechos y obligaciones. Ninguna de las partes podrá ceder o transferir total o parcialmente los derechos ni las obligaciones derivados de este contrato.

DECIMOSEGUNDA. Límite de la responsabilidad contractual. Ambas partes aceptan que no será imputable a ninguna de ellas la responsabilidad derivada de caso fortuito o fuerza mayor y convienen en suspender los derechos y obligaciones establecidos en este contrato, las cuales podrán reanudar de común acuerdo en el momento en que desaparezca el motivo de la suspensión, siempre y cuando se trate de los casos previstos en esta cláusula.

DECIMOTERCERA. Legislación aplicable. En todo lo convenido y en lo que no se encuentre expresamente previsto, este contrato se regirá por las leyes vigentes en la República Mexicana, particularmente por lo dispuesto en la Convención de Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías y, en su defecto, por los usos y prácticas comerciales reconocidos por éstos.

DECIMOCUARTA. Arbitraje. Para la interpelación, ejecución y cumplimiento de las cláusulas de este contrato y para la solución de cualquier controversia que se derive del mismo, las partes convienen en someterse a la conciliación y arbitraje de la Comisión para la Protección del Comercio Exterior de México, auspiciada por el Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. con domicilio en la Ciudad de México, Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Procedimientos de la Comisión Interamericana de Arbitraje Comercial (C.I.A.C.).

Se firma este contrato en la ciudad de (país), a los (días, mes, año)

"La Vendedora"

"La Compradora"

Contrato de permuta mercantil

21

DEFINICIÓN

La permuta, a pesar de que el *Código de Comercio* en su artículo 388 únicamente señala que son aplicables a este contrato las disposiciones que contienen a la compraventa mercantil, puede definirse de la forma siguiente:

Es el contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a entregar una cosa o la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar otra cosa o bien la titularidad de un derecho al primer contratante, además de una cantidad de dinero que cubra la diferencia.

Igual que en materia civil, ambos contratantes son llamados *permutantes*, en virtud de que los dos tienen las mismas obligaciones y derechos y las condiciones son idénticas para los dos.

Cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, o en su caso la titularidad de un derecho.

Al aplicar supletoriamente las disposiciones relativas a este contrato, 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 en 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 (art. 2250).

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un *contrato principal*, porque no requiere la existencia de otro anterior para su validez.

Es contrato *oneroso* ya que ambos contratantes van a tener cargas y gravámenes.

Es *contrato bilateral* porque otorga obligaciones para ambas partes que consisten en dar, es decir, en transmitir la propiedad o titularidad de un derecho a cambio de otro.

Por regla general es un *contrato conmutativo*, porque las partes desde antes de contratar conocen la ganancia o pérdida que éste les puede ocasionar.

En cuanto a la *forma* la ley no exige formalidades en principio porque generalmente se trata de mercancías, o se trata de bienes muebles, ya que si son inmuebles deberá ser a través de contrato privado o escritura pública, dependiendo de la cuantía.

Es un *contrato nominado*, porque lo regula el *Código de Comercio*.

También es *de resultados* porque la intención de las partes se ve satisfecha con su celebración.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades en relación con la transmisión del dominio de los bienes o derechos en forma recíproca y al objeto indirecto.

2. Objeto. Por *objeto directo* se entiende la creación de obligaciones, y por indirecto la función de dar.

El *objeto indirecto* es la cosa o titularidad de los derechos que se van a transmitir, la cual como dice el artículo 1825 del CC, debe cumplir con las siguientes características:

- Existir en la naturaleza.
- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- Estar en el comercio.

Elementos de validez

1. Capacidad. En relación con este elemento de validez son incapaces:

1. Los menores de edad.
2. Los extranjeros cuando adquieran en la zona restringida.
3. Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bie-

nes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes (art. 2276). La excepción a este artículo es cuando se trate de coherederos o copropietarios (art. 2277).

4. Asimismo, se aplican en este caso las reglas contenidas en el artículo 2280.

Artículo 2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores y curadores.
- II. Los mandatarios.
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado.
- IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos.
- V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.
- VI. Los empleados públicos.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Son vicios del consentimiento el *error*, el *dolo* y la *violencia*, la cual toma gran importancia para los efectos de este contrato.

- El *error* consiste en la apreciación falsa de la realidad.
- El *dolo* es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir error o mantener en él al otro contratante.
- La *violencia* es aquel vicio que se origina cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El *objeto*, el *motivo* y el *fin* que sean determinantes de la voluntad de cada uno de los contratantes deben ser lícitos.

De acuerdo con el artículo 8 del CC son lícitos los actos que no sean contrarios a las leyes de interés público ni a las buenas costumbres.

Para que invalide al contrato la ilicitud deberá recaer sobre los motivos, fines y objetos determinantes de la voluntad de las partes.

4. Forma. La ley no exige formalidades cuando se trata de bienes muebles (mercancías), pero si son bienes inmuebles pueden presentarse dos situaciones que a continuación se explican:

1. Cuando el valor del inmueble sea inferior a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal 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 (art. 2317).

2. Cuando el valor del inmueble sea mayor a la cantidad estipulada en el párrafo anterior, surgiendo la obligación de celebrar el contrato por medio de una escritura pública.

OBLIGACIONES DE LOS PERMUTANTES

Para explicar las obligaciones de las partes primero quiero destacar que en este capítulo se mencionan en conjunto, en virtud de que, en primer lugar, no existe diferencia en la denominación que adquieren los contratantes; y en segundo, ambos contratantes o permutantes tienen los mismos derechos y obligaciones; en tercer lugar, la figura o el carácter que desempeñan al celebrar el contrato es exactamente igual; lo único que cambiaría sería la cosa objeto del contrato que le da el uno al otro.

Si se parte de lo anterior, las obligaciones de las partes se resumen en las siguientes de acuerdo con el artículo 2283 del CC:

1. Entregar la cosa o documentar la titularidad de un derecho en favor del otro contratante.
2. Garantizar las calidades de las cosas.
3. Prestar la evicción.

En relación con esta última obligación, el artículo 2329 del CC señala que todo aquel que enajena de manera onerosa está obligado a asumir el saneamiento para el caso de evicción, sobre todo cuando exista un contrato de permuta de por medio.

El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió, en cambio, estará facultado para dos cosas: podrá reivindicar la que dio si se halla aún en poder del otro permutante más los daños y perjuicios, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el correspondiente pago de los daños y perjuicios causados.

FORMATO DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL

CONTRATO DE PERMUTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, Y POR LA OTRA PARTE EL SR. (nombre completo), POR SU PROPIO DERECHO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES NOMBRARÁ "EL PERMUTANTE" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

DECLARAN "LOS PERMUTANTES":

- I. El señor (nombre completo):

1. Que es una persona física en pleno ejercicio de sus derechos, y que cuenta con la capacidad necesaria para la celebración de este contrato.

2. Que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

3. Que es comerciante.

4. Que es propietario de las mercancías que a continuación se describen: (señalar sus características y describirlas).

5. Se identifica con: (los datos de identificación).

II. El señor (nombre completo):

1. Que es una persona física, con capacidad legal para la celebración de este contrato y en pleno ejercicio de sus derechos.

2. Que hace del comercio su ocupación ordinaria.

3. Que tiene su domicilio ubicada en: (calle, número, colonia, ciudad).

4. Que es propietario de las siguientes mercancías: (señalar sus características y describirlas).

5. Se identifica de la siguiente forma:

DECLARAN LOS PERMUTANTES:

ÚNICO. Que es su voluntad sujetar su compromiso al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Convienen ambos "PERMUTANTES" que el señor (nombre completo) transfiera las siguientes mercancías en la cantidad y calidad que a continuación se detallan (describirlas con sus características) en favor del señor (nombre completo), quien a su vez se obliga a transferirle a cambio las mercancías, consistentes en (describirlas), en las cantidades y calidades siguientes (especificarlas), y el resto del valor de las mercancías que recibe que es la cantidad de \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, lo cubrirá en efectivo.

SEGUNDA. Los "PERMUTANTES" se comprometen a cumplir con sus correspondientes obligaciones en el momento de la firma de este contrato.

TERCERA. Ambos "PERMUTANTES" convienen en garantizar la calidad y cantidad de las mercancías por vicios ocultos, comprometiéndose al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen (art. 363).

CUARTA. Los contratantes se comprometen al pago de los impuestos que en su carácter de "PERMUTANTES" pudiera corresponderles por la celebración del presente contrato.

QUINTA. Las partes convienen en establecer como pena convencional para el caso de incumplimiento, la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen, además de las acciones que procedan, sin que se requiera exigirlo judicialmente.

SEXTA. Las partes convienen someterse a la jurisdicción y competencia de los tri-

bunales Federales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para efecto de la interpretación y cumplimiento, así como lo que no se haya previsto en el presente contrato, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderles.

El presente contrato fue leído y una vez que las partes se enteraron de su contenido y consecuencias del mismo, lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los (días, mes, año).

*El Sr. _____

El Sr. _____



DEFINICIÓN

Nuestro *Código de Comercio* en su artículo 389 únicamente establece que cuando los créditos mercantiles no sean al portador ni endosables, serán transferibles por medio de un contrato de cesión.

A pesar de no definir el citado artículo este contrato, puede deducirse de su contenido la siguiente acepción sobre el mismo:

La cesión de créditos no endosables es el contrato por virtud del cual una persona, llamada *cedente*, se obliga a transferir a otra persona, llamada *cesionario*, un crédito que no sea ni endosable ni al portador.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es un contrato *bilateral* porque se generan obligaciones para ambos contratantes.

Es *oneroso* pues se generan provechos y gravámenes para las dos partes.

También es *comutativo* porque los provechos y los gravámenes son ciertos y conocidos.

Es *nominativo* porque lo regula la ley.

Es un contrato de *resultados* porque la intención de las partes se satisface con su celebración.

Es un contrato *traslativo de dominio* porque el cedente transfiere el crédito.

Es un contrato de *forma restringida* porque tiene que ser a través de cesión.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades entre el cedente y el cesionario para que el primero transfiera en favor del segundo un crédito mercantil no endosable a través de una cesión.

2. Objeto:

Directo: crear derechos y obligaciones.

Indirecto: para el cedente se genera una obligación de dar, porque está obligado a transferir el crédito mercantil en favor del cesionario.

Elementos de validez

1. Capacidad. Al igual que en los contratos explicados se requiere capacidad y se aplica la regla que señala que toda persona que no se encuentre exceptuada por el CC será capaz (arts. 5 y 81 C. Com.).

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El consentimiento debe ser libre y veraz y por tanto será viciado por:

- *Error:* falsa apreciación de la realidad.
- *Dolo:* empleo de sugerencias y artificios para inducir a error o mantener en él.
- *Violencia:* empleo de fuerza física o amenazas para obtener el consentimiento del otro contratante.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. Por tener el cedente una obligación de dar, el objeto deberá existir en la naturaleza, estar dentro del comercio y ser determinado o determinable en cuanto a su especie.

El fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes no deberá ser contrario a los de orden público ni a las leyes de la naturaleza.

4. Forma. Es de forma restringida porque el *Código de Comercio* exige su celebración a través de una cesión.

OBLIGACIONES DEL CEDENTE

1. Transferir el crédito no endosable por medio de una cesión.
2. Responder de la legitimidad del crédito y de la personalidad con que hizo la cesión (art. 391).
3. Notificar ante dos testigos la cesión (art. 390).

OBLIGACIONES DEL CESIONARIO

1. Recibir el crédito y convertirse en responsable de las obligaciones y derechos que el mismo engendre.

FORMATO DE CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL NO ENDOSABLE

CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITO MERCANTIL NO ENDOSABLE, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE EL SEÑOR (nombre completo) POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL CEDENTE, Y DE LA OTRA PARTE EL SEÑOR (nombre completo) POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN SE LE NOMBRARÁ COMO EL CESIONARIO, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA EL CEDENTE:

1. Que es una persona física, en pleno ejercicio de sus derechos y con capacidad legal para la celebración de este contrato.
2. Que es comerciante.
3. Que señala como domicilio para los efectos de este contrato, el ubicado en: (calle, número, colonia, ciudad).
4. Que con fecha (día, mes, año), (nombre del banco) otorgó un crédito a su favor en términos de la escritura pública (número), de fecha (día, mes, año), otorgada ante la fe del Licenciado (nombre completo) Notario Público (número), de esta Ciudad, de dicho instrumento en lo conducente compulsó lo siguiente (copiar el texto).
5. Se identifica con: (relación de los datos de identificación).

II. DECLARA EL CESIONARIO:

1. Que es una persona física, en pleno ejercicio de sus derechos y con capacidad para este acto.
2. Que hace del comercio su ocupación ordinaria.
3. Que señala como domicilio el ubicado en: (calle, número, colonia, ciudad).
4. Se identifica con: (relación de los datos de identificación).

III. DECLARAN AMBAS PARTES:

1. Estar de acuerdo en sujetar su compromiso al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL CEDENTE", CEDE y TRANSFIERE, en forma lisa y llana, en favor de "EL CESIONARIO", quien en ese concepto para sí adquiere los derechos y obligaciones

respecto de las del crédito citado de fecha (día, mes, año), otorgada por (nombre del banco), bajo el (número), el cual quedó precisado en el punto primero del capítulo de declaraciones de este contrato, que se tienen aquí por reproducidos como si se inseraron a la letra, pasando al "CESIONARIO" con todo lo que de hecho y legalmente corresponde a dichos pedidos quedando sujeta al consentimiento expreso o tácito de la parte de los mismos.

SEGUNDA. Manifiesta la parte "CEDENTE" que los derechos y obligaciones que transmite a la parte cesionaria son ciertos y determinados y con anterioridad a esta fecha, no los ha transmitido, cedido o traspasado, respaldando de su existencia y legitimidad.

TERCERA. La parte "CESIONARIO" acepta en sus términos la cesión de referencia y asume a su cargo los derechos y obligaciones derivados de los pedidos objeto de la presente transmisión, quedando a su cargo bajo su responsabilidad poner las obligaciones a que se somete, de acuerdo con los programas de entrega, aceptando las condiciones para cuyo efecto cuenta con la capacidad económica, técnica y de producción, liberando expresamente a la parte "CEDENTE" de cualquier responsabilidad al respecto.

CUARTA. Convienen las partes como pena convencional por incumplimiento de este contrato, la \$ (cantidad) pesos, moneda nacional, por concepto de los daños y perjuicios que se causen, además de las acciones procedentes, sin que sea necesario su requerimiento judicialmente.

QUINTA. Serán los Jueces y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, los únicos competentes para conocer y fallar en todas sus instancias, sobre cualquier controversia que se suscite en relación con el presente contrato, a cuyo efecto las partes renuncian expresamente a cualquier otro fuero presente o futuro que pudieran corresponderles en razón de domicilio o vecindad.

El presente contrato fue leído y una vez que las partes se enteraron de su contenido y consecuencias del mismo, lo firmaron en la Ciudad de México, Distrito Federal, con fecha (día, mes, año).

"EL CEDENTE"

"EL CESIONARIO"

Contrato de transporte por vías terrestres o fluviales

23

DEFINICIÓN

Por contrato de transporte se entiende aquel contrato por virtud del cual una persona, llamada *porteador*, se obliga a transportar a otra persona, llamada *comisionario*, bajo su dirección o la de sus dependientes, por tierra o por aguas a personas, animales, o cualquier cosa, cuando tenga por objeto mercaderías o cualesquiera efectos del comercio, o que en su caso sea comerciante el porteador o que se dedique habitualmente a verificar transportes para el público, obligándose el cliente a pagar a cambio de dicho servicio una retribución.

El Código de Comercio, en su artículo 576, se limita a mencionar en qué casos se reputa mercantil este contrato, pero no lo define.

Artículo 576. El contrato de transportes por vías terrestres o fluviales de todo género se reputará mercantil:

- I. Cuando tenga por objeto mercaderías o cualesquiera efectos del comercio.
- II. Cuando siendo cualquiera su objeto, sea comerciante el porteador o se dedique habitualmente a verificar transportes para el público.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Es *principal* porque no requiere la celebración anterior de otro contrato para su existencia y validez.

Es un contrato *bilateral* porque genera obligaciones para ambos contratantes.

Es *oneroso* porque genera provechos y gravámenes para los contratantes.

Es *commutativo* porque son ciertos y conocidos los provechos y gravámenes. También es *nominativo* por estar regulado por el *Código de Comercio*.

Es un contrato con libertad de forma, y por tanto *consensual* ya que el *Código de Comercio* no exige la observancia de formalismos para su celebración.

Es un *contrato de adhesión* porque se trata de la prestación de un servicio público, en el cual el cliente se adhiere a las condiciones que al efecto señale el porteador.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Elementos de existencia

1. Consentimiento. Es el acuerdo de voluntades para que el porteador se obligue a prestar el servicio de transporte al cliente, quien a su vez se obligará a pagar una retribución a cambio.

2. Objeto:

Directo: crear derechos y obligaciones para ambos contratantes.

Indirecto: para el porteador y el cargador, se genera una obligación de hacer (art. 2027 CC) consistente en la prestación de un servicio.

Para el consignatario será de dar, porque tiene que pagar una retribución (art. 2011, fracc. III)

Para que el contrato tenga el carácter de mercantil, deberá tener por objeto mercaderías o cualquier efecto del comercio, o que sea comerciante el porteador o dedicarse a dar transportes al público.

Elementos de validez

1. Capacidad. Partiendo del contenido de los artículos 5 y 81 del *Código de Comercio*, en virtud de que las disposiciones generales del citado ordenamiento que regulan este contrato no se refieren a la capacidad para contratar, es aplicable la regla general que señala el *Código Civil para el Distrito Federal*, que establece que tienen capacidad para contratar todas aquellas personas que no se encuentren exceptuadas por la ley.

Respecto del porteador, éste deberá contar con los medios de transporte, ya sea terrestre o fluvial.

En algunos casos, ser comerciante o dedicarse a verificar transportes para el público.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. El consentimiento puede ser viciado por:

- *Error:* apreciación equivocada de la realidad.
- *Doctrina:* empleo de sugerencias o artificios para inducir a error o mantener en él.

- *Violencia:* empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la libertad, la honra o gran parte del patrimonio de la persona sobre la que se ejerce, o sus ascendientes, descendientes, cónyuge, o parientes colaterales hasta el segundo grado.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto está integrado por obligación de hacer para el porteador y el cargador porque tienen que prestar un servicio de transporte (art. 2027 CC).

Para el consignatario se trata de una obligación de dar, porque tiene que pagar el servicio recibido (art. 2011, fracc. III CC), por tanto, dicho hecho deberá ser posible y lícito.

En motivo o fin determinantes de la voluntad no deberán ser contrarios ni a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

4. Forma. Es un contrato consensual ya que el *Código de Comercio* no obliga a las partes a cubrir determinados formalismos al celebrarlo.

OBLIGACIONES DEL PORTEADOR

1. El porteador de mercaderías o efectos deberá extender al cargador una carta de porte. De la que éste podrá pedir una copia y dicha carta debe expresar:

- I. El nombre, apellido y domicilio del cargador.
- II. El nombre, apellido y domicilio del porteador.
- III. El nombre, apellido y domicilio de la persona a quien o a cuya orden vayan dirigidos los efectos, o si han de entregarse al porteador de la misma carta.
- IV. La designación de los efectos, con expresión de su calidad genérica, de su peso y de las marcas o signos exteriores de los bultos en que se contengan.
- V. El precio del transporte.
- VI. La fecha en que se hace la expedición.
- VII. El lugar de la entrega al porteador.
- VIII. El lugar y el plazo en que habrá de hacerse la entrega al consignatario.
- IX. La indemnización que haya de abonar el porteador en caso de retardo, si sobre este punto mediare algún pacto (art. 581).

La carta de porte puede ser a favor del consignatario, a la orden de éste o al porteador.

El porteador legítimo de la carta de porte se subrogará por ese solo hecho en las obligaciones y derechos del cargador.

Los títulos legales del contrato entre el cargador y el porteador serán las cartas de porte donde se decidirán las cuestiones sobre su ejecución y cumplimiento.

Una vez que se cumpla con el contrato, se le devolverá al porteador la carta de porte, canjeándola por el objeto porteador, y cancelándose de esta manera las obligaciones y acciones que con la misma se engendran.

En caso de extravío de la carta de porte, el consignatario deberá darle al porteador un recibo de los objetos entregados.

En los transportes que se verifiquen por ferrocarriles u otras empresas sujetas a tarifas o plazos reglamentarios, bastará que las cartas de porte se refieran al precio, plazos y condiciones especiales de transporte y si no determina tarifas, deberá el porteador aplicar el precio de las que resulten más baratas.

2. El porteador está obligado a:

- I. Recibir las mercancías en el tiempo y lugar convenidos.
- II. Empezar y concluir el viaje, dentro del plazo estipulado, precisamente por el camino que señale el contrato.
- III. Verificar el viaje.
- IV. Cuidar y conservar las mercancías bajo su exclusiva responsabilidad, desde que las reciba hasta que las entregue a satisfacción del consignatario.
- V. Entregar las mercancías al tenedor de la carta de porte o de la orden respectiva en defecto de ella.
- VI. Pagar, en caso de retardo que le sea imputable, la indemnización convenida, o si no se ha estipulado, el perjuicio causado al cargador, deduciéndose en uno y otro caso el monto respectivo del precio del transporte.
- VII. Entregar las mercancías por peso, cuenta y medida, si así están consideradas en la carta de porte, a no ser que estén en barricas, cajones o fardos, pues entonces cumplirá con entregarlos sin lesión exterior.
- VIII. Probar que las pérdidas o averías de las mercancías, o el retardo en el viaje no han sido por su culpa o negligencia en esos acontecimientos.
- IX. Pagar las pérdidas o averías que sean a su cargo con arreglo que a juicio de peritos tuvieren las mercancías en el día y lugar en que debía hacerse la entrega, debiendo en este caso los peritos atender las indicaciones de la carta de porte.
- X. Y, en general, cubrir al cargador o consignatario los daños y perjuicios que resientan por su culpa o porque no se dé cumplimiento al contrato.

3. Cuando sean empresarios los que presten el servicio de transporte, estarán obligados a lo siguiente:

- I. A publicar en el periódico oficial del estado o del Distrito Federal, y circular sus reglamentos fijándolos en los parajes públicos, en la parte más visible de sus oficinas y en cada uno de sus vehículos destinados a la conducción, poniendo los artículos relativos al reverso de los conocimientos de carga.
- II. A dar a los pasajeros billetes de asiento, y a los cargadores la carta de porte.
- III. A emprender y concluir el viaje en los días y horas señalados en los anuncios, aunque no estén ocupados todos los asientos y falten efectos

para completar la cantidad de carga que sea posible conducir, llevando ésta el día fijado en el contrato.

- IV. A entregar la carga en los puntos convenidos, tan luego como llegue a su destino, al que presente el conocimiento respectivo, siempre que cumpla con las obligaciones que contenga, y a depositarla en sus almacenes mientras que no haya quien se presente a recibirla, así como a devolver a los pasajeros, en los momentos de terminar el viaje, los sacos de noche o maletas que al tiempo de partir den a los conductores, si éstos tuvieran el deber de su vigilancia.

En las empresas de transportes se observarán las condiciones que registren los reglamentos y anuncios que circulen al público, en lo que no se opongan a las reglas establecidas en el *Código de Comercio*.

DERECHOS DEL PORTEADOR

1. El porteador tiene derecho:

- I. A recibir la mitad del porte convenido, si por culpa o negligencia del cargador no se verificare el viaje.
- II. A percibir la totalidad del porte convenido, si por negligencia o culpa del cargador no se verifica el viaje, siempre que, a virtud del convenio del transporte, hubiere destinado algún vehículo con el exclusivo objeto de verificar el transporte de las mercancías, desconectándose lo que el porteador hubiese aprovechado por conducción de otras mercancías en el mismo vehículo.
- III. A rescindir el contrato si comenzando el viaje impidiere su continuación un acontecimiento de fuerza mayor.
- IV. A continuar el viaje, removido el obstáculo a que alude el inciso anterior, si no hiciere uso de la facultad que él consigna, siguiendo la ruta designada en el contrato o, si no fuere posible, la que sea más conveniente, y si ésta resultare más dispensiosa y más larga, podrá exigir el aumento de los costos y el del porte en proporción al exceso, pero sin cobrar nada por los gastos y tiempo de la detención.
- V. A exigir del cargador la apertura y reconocimiento de los bultos que contengan las mercancías en el acto de su repetición, y si éste previo requerimiento, rehusare u omitiere tal diligencia, el porteador quedará libre de responsabilidad que no provenga de fraude o dolo.
- VI. A que el consignatario le reciba de la carga averiada las mercancías que estén ilesas, siempre que, separadas de las averiadas, no sufrieren disminución en su valor.
- VII. A retener las mercancías transportadas, mientras no se le pague el porte.
- VIII. A promover el depósito de las mercancías ante la autoridad judicial del lugar en que haya de hacerse la entrega, si en él no encontrare al consig-

natario o a quien lo represente, o si hallándolo rehusare recibirla, previo siempre el reconocimiento de su estado por peritos (art. 591 C. Com.).

La responsabilidad del porteador por pérdidas, desfalcos o averías se extingue:

- I. Por el recibo de las mercancías sin reclamación.
- II. Por el transcurso de seis meses en las excepciones verificadas dentro de la República y el de un año en las que tengan lugar para el extranjero (art. 592 C. Com.).

OBLIGACIONES DEL CARGADOR

1. El cargador está obligado a:

- I. Entregar las mercancías en las condiciones, lugar y tiempo convenidos.
- II. Dar los documentos necesarios, así fiscales como municipales, para el libre tránsito y pasaje de la carga.
- III. Sufrir los comisos, multas y demás penas que se le impongan por infracción de las leyes fiscales, y a indemnizar al porteador de los perjuicios que se le causen por la violación de las mismas.
- IV. Sufrir las pérdidas y averías de las mercancías que proceden de vicio propio de ellas o de casos fortuitos.
- V. Indemnizar al porteador de todos los daños y perjuicios que por falta de cumplimiento del contrato hubiere sufrido, y de todas las erogaciones necesarias que para cumplimiento del mismo y fuera de sus estipulaciones hubiese hecho en favor del cargador.
- VI. Remitir con oportunidad la carta de porte al consignatario, de manera que pueda hacer uso de ella al tiempo de llegar la carga a su final destino (art. 588 C. Com.).

2. Declarar el contenido de los bultos.

Tiene que declarar el contenido que comprenda la carga si lo exigiera el administrador de la empresa o los jefes de las oficinas de tránsito al tiempo de recibirla para su conducción, sin que en ningún otro caso pueda compelérsele a esa revelación, de lo que siempre estarán libres los pasajeros respecto de los sacos de noche o maletas que los billetes de asiento les permitan llevar.

DERECHOS DEL CARGADOR

1. El cargador tiene derecho:

- I. A variar la consignación de las mercancías mientras estuvieren en camino, si diere con oportunidad la orden respectiva al porteador y le entregue la carta de porte expedida a favor del primer consignatario.

- II. A variar, dentro de la ruta convenida, el lugar de la entrega de la carga, dando oportunamente al porteador la orden respectiva, pagando la totalidad del flete estipulado y canjeando la carta de porte primitiva por otra, debe indicar al porteador el nuevo consignatario, si lo hubiere (art. 589 C. Com.).

OBLIGACIONES DEL CONSIGNATARIO

1. El consignatario está obligado:

- I. A recibir las mercancías sin demora, siempre que lo permita su estado y que tengan las condiciones expresadas en la carta de porte.
- II. A abrir y reconocer los bultos que contengan las mercancías en el acto de su recepción, cuando lo solicite el porteador. Si el consignatario rehusare cumplir esta obligación, el porteador quedará libre de responsabilidad que no provenga de fraude o dolo.
- III. A devolver la carta de porte o a otorgar, en su defecto, el recibo a que se refiere el artículo 583 del *Código de Comercio*.
- IV. A pagar al porteador, así el porte como los demás gastos, sin perjuicio de las reclamaciones que hiciere.
- V. A ejercer, dentro de las 24 horas, desde la recepción de las mercancías, los derechos que competan contra el porteador, cualquiera que sean, exigiéndole las responsabilidades que haya contraído debiendo reportar, en caso de negligencia, los perjuicios que ésta cause (art. 595 C. Com.).

DERECHOS DEL CONSIGNATARIO

1. El consignatario tiene derecho.


- I. A que mientras sea tenedor de la carta de porte expedida a su favor, se le entreguen las mercancías cualesquiera que sean las órdenes que en contrario diere el cargador con posterioridad.
- II. A no recibir las mercancías en los casos expresados en este título, y, además, cuando su valor no alcance a cubrir los gastos y desembolsos que deba hacer para su recepción, conservación y venta, a no ser que tenga fondos suficientes del cargador.
- III. A que los anticipos que haya hecho con motivo de la entrega de la carga se le reintegren desde luego sin esperar a que se cubran con su precio.
- IV. A todo lo demás que está prevenido en las prescripciones de este título (art. 596 C. Com.).

RESCISIÓN DEL CONTRATO

El contrato de transporte es rescindible a voluntad del cargador, antes o después de comenzarse el viaje, pagando en el primer caso al porteador la mitad, y en el segundo la totalidad del porte, y siendo obligación suya recibir los efectos en el punto y en el día en que la rescisión se verifique.


Si no cumpliera con esa obligación, o no cubriera el porte al contado, el contrato no quedará rescindido.

El contrato se rescindirá antes de emprenderse el viaje o durante su curso si sobreviniere algún suceso de fuerza mayor que impida verificarlo o continuarlo, como: declaración de guerra, prohibición de comercio, intercepción de caminos u otros acontecimientos análogos (art. 579 C. Com.).



Bibliografía

- Adame Goddarb, Jorge, *Estudios sobre la Compraventa Internacional de Mercaderías*, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1991.
- Barrera Graf, Jorge, *Tratado de Derecho Mercantil*, Porrúa, México, 1992.
- Bauche Garcíadiago, Mario, *La empresa. Nuevo Derecho Industrial, contratos mercantiles y sociedades mercantiles*, Porrúa, México, 1977.
- Bergers, *Práctica y diccionario en el procedimiento mercantil*, Arillo Hermanos, Guadalajara, México, 1989.
- Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Porrúa, México, 1973.
- De Pina Vara, Rafael, *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*, Porrúa, México, 1983.
- , *Elementos de Derecho Civil*, vol. III, Porrúa, México, 1989.
- Fernández, Raymundo L. y Osvando Gómez Leo, *Tratado teórico práctico de Derecho comercial*, t. III-A, Depalma, Buenos Aires, 1988.
- García Rubalcava, Alberto, *Jurisprudencia notarial*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1996.
- Lozano Noriega, Francisco, *Contratos*, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., México, 1982.
- Mantilla Molina, Roberto, L., *Derecho mercantil*, Porrúa, México, 1993.
- Muñoz, Luis, *Derecho mercantil*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1993.
- Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1994.
- , *Derecho notarial*, Porrúa, México, 1991.
- Puente, Arturo y F., *Derecho mercantil*, Escuela Bancaria y Comercial, 1980.
- Planiol, Marcel y Georges Ripert, *Tratado elemental de derecho civil*, t. II, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1991.
- Rodríguez Rodríguez, Joaquín, *Derecho mercantil*, Porrúa, México, 1987.
- Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de derecho civil*, t. III, Antigua Librería Robredo, México, 1977.
- Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1990.
- Vásquez Del Mercado, Óscar, *Contratos mercantiles*, Porrúa, México, 1992.
- Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, Porrúa, México, 1981.



Índice analítico

- A precio alzado, contrato de obra, 143-147
características principales, 143
causas de terminación, 146
definición, 143
elementos, 144-145
de existencia, 144
consentimiento, 144
objeto, 144
de validez, 144-145
ausencia de vicios en el consentimiento, 144
capacidad, 144
forma, 145
licitud en el objeto, motivo o fin, 144-145
formato de, 146-147
- Aceptación, 166
- Acreedor, 164
- Acto(s) de comercio, 162-163
clasificación de, 163
absolutamente mercantiles, 163
de mercantilidad condicionada, 163
esencialmente civiles, 163
- Adams Goddard, J., 202.*
- Alquiladores obligaciones de, 151 y portadores, contratos de, 148-151
características principales, 148
causas de terminación del, 151
definición, 148
elementos, 149-150
de existencia, 149
consentimiento, 149
objeto, 149
de validez, 149-150
ausencia de vicios en el consentimiento, 149
capacidad, 149
forma, 150
licitud en el objeto, motivo o fin, 149-150
- Aparcería agrícola, 155
ganadera, 155
contrato de características principales, 157-158
definición, 157
elementos, 158-159
de existencia, 158
consentimiento, 158
objeto, 158
de validez, 158-159
ausencia de vicios en el consentimiento, 158
capacidad, 158
forma, 159
licitud en el objeto, motivo o fin, 159
- rural, contrato de, 155-159
características principales, 155-156
causas de terminación, 157
elementos, 156
de existencia, 156
consentimiento, 156
objeto, 156
de validez, 156
ausencia de vicios en el consentimiento, 156
capacidad, 156
forma, 156
licitud en el objeto, motivo o fin, 156

Aparcero, 157	Cliente, 136	1800, 174
obligaciones del, 157, 159	obligaciones de, 140, 151	1803, 167
Arrendador, 92	Código Civil para el Distrito	1805, 18, 167
obligaciones del, 97-102	Federal, artículo	1806, 167
Arrendamiento, contrato de,	8, 52, 70, 209	1810, 166
92-108	17, 23, 86, 156, 158	1813, 22, 24
características principales,	85, 30	1814, 22
92-93	174, 94	1819, 23, 180
definición, 92	176, 193	1824, 42, 52, 96
elementos, 93-96	219, 76	1825, 19, 48, 69, 85, 96,
de existencia, 93-94	220, 76	168, 208
consentimiento, 93	232, 75	1826, 19, 41, 48, 63, 127, 192
objeto, 90-94	254, 48	1827, 19-20, 86, 126, 149,
de validez, 94-96	274, 172	168, 173
ausencia de vicios en el	304, 174	1828, 126, 149, 168, 173
consentimiento,	305, 275	1829, 149
95-96	428, 50	1830, 42, 96, 145, 149
capacidad, 94	436, 94	1831, 43, 86, 96, 145, 150,
forma, 96	450, 21, 42, 49, 110, 126,	168
licitud en el objeto,	139, 173-174	1834, 53
motivo o fin, 96	569, 50, 95	1836, 28
formato de, 106-108	571, 50	1839, 47
terminación de, 104-106	572, 50	1859, 29
Arrendatario, 92	573, 94	1910, 57, 111
obligaciones del, 102-103	574, 94	1938, 25
	670, 134	1939, 25
Barrera Graf, J., 162, 203	671, 134	1940, 25
Bauche Garcíadiego, M., 160,	672, 134	1949, 43, 59, 63
164	711, 46	1953, 26
Beneficiario, 39	730, 53	1954, 26
Bergers, J., 163	748, 48	1961, 18, 26
Berja Soriano, M., 164	749, 20, 48	1962, 26
	763, 110	1984, 26
Capacidad, 20-21, 42, 49-	765, 95	1985, 26
51, 69, 77, 85, 94, 110, 118,	771, 94	1986, 26
126, 138, 144, 149, 153, 156,	950, 193	1987, 26
158, 166, 173, 180, 185,	973, 60, 193	2003, 26
193, 208-209, 214, 218	974, 60, 193	2011, 19, 25, 84, 93, 97,
de ejercicio, 20, 49-50	1002, 95, 105	138, 153, 156, 158, 173,
de goce, 20, 49	1005, 60	180, 194, 218-219
especial, 21	1050, 94	2012, 87
general, 21	1292, 60	2013, 87
Cargador	1325, 21	2014, 86, 195
derechos del, 222-223	1713, 50	2015, 19-20, 48, 86
obligaciones del, 222	1792, 15	2018, 103, 112, 120
Cedente, 213	1793, 160	2027, 19, 39, 149, 153, 156,
obligaciones del, 214	1794, 17	158, 173, 180, 218-219
Cesionario, 213	1795, 17	2028, 19
obligaciones del, 215	1797, 27	2080, 86-87, 111
Cláusula penal, 169	1798, 149, 167	2104, 58

2105, 58	2284, 55	2367, 80
2107, 198	2285, 55	2375, 81
2111, 169	2286, 56, 59	2384, 83
2117, 98	2287, 56, 59, 196	2386, 86
2119, 57, 196	2288, 56, 196	2387, 86
2120, 57	2289, 56	2390, 87
2123, 197	2290, 56, 63	2393, 88
2126, 57, 99	2291, 56	2394, 88
2127, 57, 99, 197	2292, 56, 59, 197	2395, 89
2142, 28, 87, 111	2294, 58, 197	2396, 89
2143, 56	2299, 59	2397, 89
2144, 56	2302, 60, 202	2398, 92, 97
2146, 56	2304, 62, 100	2400, 93
2147, 56	2305, 62, 100	2401, 95
2149, 56	2310, 64, 200	2403, 95
2163, 28	2311, 64	2404, 94
2164, 28	2312, 64	2405, 95
2165, 28	2313, 64	2406, 93, 96
2214, 16	2314, 65	2412, 97-98
2228, 95	2315, 65	2413, 97
2230, 86	2316, 52, 194	2414, 98
2232, 54	2317, 53, 70, 78-79, 209	2415, 98, 103
2243, 39	2318, 53	2416, 98
2244, 39	2319, 53	2420, 98
2245, 39	2320, 53	2421, 98
2246, 40	2321, 78	2423, 99
2247, 43	2327, 67	2424, 99
2248, 46, 58, 192	2328, 67	2425, 93, 102-103
2249, 190, 195	2329, 67, 70, 210	2426, 102
2250, 48, 67, 207	2330, 68, 96	2427, 103
2251, 49	2331, 68	2429, 103
2252, 49, 127	2332, 74	2430, 103
2253, 192	2333, 75, 77	2435, 103
2254, 193	2334, 75	2436, 103
2256, 49	2335, 75	2438, 103
2257, 201	2336, 75	2441, 103
2258, 201	2337, 74	2444, 103
2264, 53	2339, 75	2447, 100
2265, 53	2340, 76-77	2448, 96, 100-103
2266, 53	2341, 78	2467, 103
2270, 51, 77	2342, 75, 78	2478, 105
2271, 51	2343, 75, 78	2479, 105
2274, 50, 193	2344, 75, 78	2480, 95, 104, 110
2276, 50, 193, 209	2345, 75	2481, 104
2277, 193, 209	2346, 75-76	2482, 104
2278, 50, 193	2347, 77	2483, 104
2279, 193	2348, 80	2487, 105
2280, 50, 126, 193	2357, 77	2492, 104
2281, 193	2359, 79	2493, 105
2283, 55, 70, 210	2361, 80	2497, 109

- 2500, 95, 110, 112
 2501, 112
 2505, 112
 2507, 112
 2511, 140
 2513, 111-112
 2515, 109, 113
 2516, 116
 2517, 116, 119
 2519, 118
 2520, 118
 2521, 118
 2522, 120, 196
 2523, 120
 2524, 120
 2529, 120
 2530, 120
 2531, 120
 2532, 119
 2539, 121
 2544, 121
 2546, 124, 172
 2548, 124, 126, 173
 2549, 129
 2550, 127
 2551, 127
 2552, 124
 2553, 95, 131
 2554, 131
 2555, 128
 2556, 125, 128
 2561, 131
 2574, 125
 2577, 129
 2578, 129
 2579, 129
 2580, 129
 2581, 130
 2585, 132
 2587, 132
 2595, 133
 2596, 132
 2606, 136
 2607, 129, 140
 2608, 136
 2610, 140
 2615, 139
 2616, 143
 2617, 143, 145
 2618, 145
 2624, 145
 2626, 145
 2642, 145
 2646, 148
 2651, 150
 2652, 150
 2653, 150
 2658, 150
 2664, 151
 2666, 152
 2667, 154
 2668, 154
 2740, 156
 2749, 157
 2750, 157
 2751, 157
 2752, 157
 2753, 158-159
 2755, 159
 2756, 159
 2758, 159
 2761, 159
 2884, 51
 2917, 53
 2944, 15
 2966, 95
 2280, 209
 2742, 137
 Código de Comercio, 48, 117, 203
 artículo
 1, 160
 2, 160
 3, 167
 5, 167, 173, 193, 214, 218
 75, 48, 163, 189, 191
 77, 164
 78, 164, 168
 79, 164, 168-169, 171
 80, 164-165
 81, 164, 167, 173, 193, 214, 218
 82, 164-165
 83, 165
 84, 165
 85, 165, 169
 86, 165
 87, 165
 88, 165, 169
 273, 125, 172
 274, 174
 275, 173
 276, 173
 280, 173
 281, 175
 282, 175
 283, 175
 284, 176
 285, 176
 286, 175
 287, 175
 288, 175
 291, 176
 294, 176
 295, 176
 298, 176
 299, 176
 307, 176
 308, 176
 332, 179
 333, 181
 335, 181, 196
 336, 181
 338, 181
 358, 184
 359, 186
 362, 186
 363, 186
 371, 189, 191
 372, 190
 373, 194, 201
 374, 201
 375, 196, 198
 376, 196, 198
 377, 195
 378, 196
 380, 192, 197
 381, 192
 382, 196, 198
 383, 196
 384, 196
 385, 199
 386, 197-198
 388, 207
 389, 213
 390, 214
 391, 214
 392, 217
 393, 224
 383, 223

- 588, 222
 589, 223
 592, 222
 595, 223
 596, 223
 1041, 169
 1042, 169
 1045, 170
 1047, 170
 Código de Napoléon, 51
 Código de Procedimientos
 Civiles, 54, 121
 Código Fiscal de la
 Federación, 117
 Código Penal, artículo
 210, 133
 211, 133
 232, 133
 250, 136
 386, 89
 387, 89
 Comercio, acto(s) de, 162-163
 clasificación de, 163
 absolutamente
 mercantiles, 163
 de mercantilidad
 condicionada,
 163
 esencialmente civiles,
 163
 Comisión mercantil,
 contrato de,
 172-178
 características principales,
 172-173
 causas de rescisión, 176
 definición, 172
 elementos, 173-174
 de existencia, 173
 consentimiento, 173
 objeto, 173
 de validez, 173-174
 ausencia de vicios en el
 consentimiento,
 174
 capacidad, 173
 forma, 174
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 174
 176
 177-178
 125
 172
 174-175
 109
 111
 109
 111-113
 109-115
 características especiales,
 109-110
 definición, 109
 elementos del, 110-111
 de existencia, 110
 consentimiento, 110
 objeto, 110
 de validez, 110-111
 ausencia de vicios en el
 consentimiento,
 110-111
 capacidad, 110
 forma, 111
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 111
 formato del, 113-115
 terminación del, 113
 Comprador, 189
 obligaciones del, 197-198
 Compraventa
 civil
 contrato de, 46-66
 características
 principales, 46-47
 consecuencias, 54-59
 relacionadas con
 el objeto del
 contrato, 54-55
 relacionadas con las
 partes, 55-59
 definición, 46
 elementos del, 47-54
 de existencia, 47-49
 consentimiento, 47-48
 objeto, 48-49
 especies de, 176
 formato de, 177-178
 y mandato, 125
 Comisionista, 172
 obligaciones del, 175-176
 Comitente, 172
 obligaciones del, 174-175
 Comodante, 109
 obligaciones del, 111
 Comodatario, 109
 obligaciones del, 111-113
 Comodato, contrato de, 109-115
 características especiales,
 109-110
 definición, 109
 elementos del, 110-111
 de existencia, 110
 consentimiento, 110
 objeto, 110
 de validez, 110-111
 ausencia de vicios en el
 consentimiento,
 110-111
 capacidad, 110
 forma, 111
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 111
 formato del, 113-115
 terminación del, 113
 Comprador, 189
 obligaciones del, 197-198
 Compraventa
 civil
 contrato de, 46-66
 características
 principales, 46-47
 consecuencias, 54-59
 relacionadas con
 el objeto del
 contrato, 54-55
 relacionadas con las
 partes, 55-59
 definición, 46
 elementos del, 47-54
 de existencia, 47-49
 consentimiento, 47-48
 objeto, 48-49

- de validez, 49-54
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 51-52
 capacidad, 49-51
 de ejercicio, 49-50
 de goce, 49
 forma, 52-54
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 52
 figuras jurídicas con las
 que tiene
 semejanza, 47
 formato de, 65-66
 modalidades, 60-65
 compra de esperanza,
 63
 compraventa
 con reserva de
 dominio, 64-65
 de cosa futura, 63
 en abonos, 63-64
 derechos
 preferenciales,
 60
 pacto
 de no vender a
 determinada
 persona, 60
 de retroventa, 60
 venta *ad corpus* y *ad
 mensuram*, 63
 mercantil
 contrato de, 189-206
 carácter mercantil,
 190-191
 características
 principales, 190
 definición, 189
 elementos, 191-194
 de existencia, 191-193
 consentimiento,
 191
 objeto, 191-192
 de validez, 193-194
 ausencia de vicios
 en el
 consentimiento,
 193-194

- capacidad, 193
 forma, 194
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 194
 formato de, 204-206
 modalidades, 199-203
 perfeccionamiento del,
 194-195
 rescisión, 198-199
 transmisión
 de la propiedad, 194-
 195
 de los riesgos, 195
 y permuta, 68
 Consentimiento, 18, 41, 47-
 48, 68, 76, 84, 93, 110, 118,
 126, 138, 144, 149, 153,
 156, 158, 166, 173, 180,
 185, 191, 208, 214, 218
 ausencia de vicios en el,
 42, 69-70, 77-78, 85-86,
 95-96, 110-111, 119, 126-
 127, 139, 144, 149, 153,
 156, 158, 168, 174, 180,
 185, 193-194, 209, 214,
 218-219
 Consignatario, 217
 derechos del, 223
 obligaciones del, 223
 Constitución Política de los
 Estados Unidos
 Mexicanos,
 artículo
 27, 21, 50, 193
 130, 21
 Contratos)
 civiles, 15-38
 definición, 15-17
 modalidades de las
 obligaciones,
 25-26
 conjuntivas y
 alternativas, 26
 de dar, hacer o no
 hacer, 25
 divisibles e indivisibles,
 26
 mancomunadas y
 solidarias, 26
 puras, condicionales y a
- plazo, 25-26
 clasificación de los, 27-30
 como acto jurídico, 16
 como documento, 17
 como norma jurídica, 16-
 17
 de aparcería
 ganadera
 características
 principales, 157-
 158
 elementos, 158-159
 de existencia, 158
 consentimiento,
 158
 objeto, 158
 de validez, 158-159
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 158
 capacidad, 158
 forma, 159
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 159
 rural, 155-159
 características
 principales, 155-
 156
 causas de terminación,
 157
 elementos, 156
 de existencia, 156
 consentimiento,
 156
 objeto, 156
 de validez, 156
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 156
 capacidad, 156
 forma, 156
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 156
 de arrendamiento, 92-108
 características
 principales, 92-
 93
 definición, 92
- elementos, 93-96
 de existencia, 93-94
 consentimiento, 93
 objeto, 93-94
 de validez, 94-96
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 95-96
 capacidad, 94
 forma, 96
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 96
 formato de, 106-108
 terminación de, 104-106
 de comisión mercantil,
 172-178
 características
 principales, 172-
 173
 causas de rescisión, 176
 definición, 172
 elementos, 173-174
 de existencia, 173
 consentimiento, 173
 objeto, 173
 de validez, 173-174
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 174
 capacidad, 173
 forma, 174
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 174
 formato de, 177-178
 de comodato, 109-115
 características especiales,
 109-110
 definición, 109
 elementos, 110-111
 de existencia, 110
 consentimiento, 110
 objeto, 110
 de validez, 110-111
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 110-111
 capacidad, 110

- 60
 consentimiento,
 214
 capacidad, 214
 forma, 214
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 214
 formato de, 215-216
 de depósito mercantil,
 179-183
 características
 principales, 179-
 180
 definición, 179
 elementos, 180
 de existencia, 180
 consentimiento, 180
 objeto, 180
 de validez, 180
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 180
 capacidad, 180
 forma, 180
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 180
 formato de, 181-183
 de depósito, 116-123
 características
 principales, 116-
 117
 causas de terminación,
 121
 definición, 116
 elementos, 118-119
 de existencia, 118
 consentimiento, 118
 objeto, 118
 de validez, 118-119
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 119
 capacidad, 118
 forma, 119
 licitud en el objeto,
 119
 formato de, 121-123
 de donación, 74-82
 características
- forma, 111
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 111
 formato de, 113-115
 terminación del, 113
 de compraventa
 civil, 46-66
 características
 principales, 46-
 47
 consecuencias, 54-59
 relacionadas con
 el objeto del
 contrato, 54-55
 relacionadas con las
 partes, 55-59
 definición, 46
 elementos, 47-54
 de existencia, 47-49
 consentimiento, 47-
 48
 objeto, 48-49
 de validez, 49-54
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 51-52
 capacidad, 49-51
 de ejercicio, 49-50
 de goce, 49
 forma, 52-54
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 52
 en escritura pública,
 formato de, 36-
 38
 figuras jurídicas con las
 que tiene
 semejanza, 47
 formato de, 65-66
 modalidades, 60-65
 compra de esperanza,
 63
 compraventa
 con reserva de
 dominio, 64-65
 de cosa futura, 63
 en abonos, 63-64
 derechos
 preferenciales,
- mercantil, 189-206
 carácter mercantil,
 190-191
 características
 principales, 190
 definición, 189
 elementos, 191-194
 de existencia, 191-193
 consentimiento,
 191
 objeto, 191-192
 de validez, 193-194
 ausencia de
 vicios en el
 consentimiento,
 193-194
 capacidad, 193
 forma, 194
 licitud en el objeto,
 motivo o fin, 194
 formato de, 204-206
 modalidades, 199-203
 perfeccionamiento del,
 194-195
 rescisión del, 198-199
 transmisión
 de la propiedad, 194-
 195
 de los riesgos, 195
 de crédito mercantil no
 endosable, 213-
 216
 características
 principales, 213
 definición, 213
 elementos, 214
 de existencia, 214
 consentimiento, 214
 objeto, 214
 de validez, 214
 ausencia de
 vicios en el

- principales, 74-75
- definición, 74
- elementos, 76-79
- de existencia, 76-77
 - consentimiento, 76
 - objeto, 76-77
- de validez, 77-79
- ausencia de vicios en el consentimiento, 77-78
- capacidad, 77
- forma, 78-79
- licitud en el objeto, motivo o fin, 78
- formato de, 81-82
- de ejecución diferida, 29
- escalonada, 29
- de hospedaje, 152-154
- características principales, 152
- definición, 152
- elementos, 153-154
- de existencia, 153
- consentimiento, 153
- objeto, 153
- de validez, 153-154
- ausencia de vicios en el consentimiento, 153
- capacidad, 153
- forma, 153-154
- licitud en el objeto, motivo o fin, 153
- de libre discusión, 30
- de mandato, 124-135
- características principales, 124-125
- definición, 124
- elementos, 126-129
- de existencia, 126
- consentimiento, 126
- objeto, 126
- de validez, 126-129
- ausencia de vicios en el consentimiento, 126-127
- capacidad, 126
- forma, 127
- licitud en el objeto, motivo o fin, 127
- figuras jurídicas con las que tiene semejanza, 125-126
- formas de terminación, 133-134
- formato de, 134-135
- de mutuo, 83-91
- características principales, 83-84
- con interés, 88-89
- formato de, 89-91
- definición, 83
- elementos, 84-86
- de existencia, 84-85
- consentimiento, 84
- objeto, 84
- de validez, 85-86
- ausencia de vicios en el consentimiento, 85-86
- capacidad, 85
- forma, 86
- licitud en el objeto, motivo o fin, 86
- de obra a precio alzado, 143-147
- características principales, 143
- causas de terminación, 146
- definición, 143
- elementos, 144-145
- de existencia, 144
- consentimiento, 144
- objeto, 144
- de validez, 144-145
- ausencia de vicios en el consentimiento, 144
- capacidad, 144
- forma, 145
- consentimiento, 126-127
- capacidad, 126
- forma, 127
- licitud en el objeto, motivo o fin, 127
- figuras jurídicas con las que tiene semejanza, 125-126
- formas de terminación, 133-134
- formato de, 134-135
- de mutuo, 83-91
- características principales, 83-84
- con interés, 88-89
- formato de, 89-91
- definición, 83
- elementos, 84-86
- de existencia, 84-85
- consentimiento, 84
- objeto, 84
- de validez, 85-86
- ausencia de vicios en el consentimiento, 85-86
- capacidad, 85
- forma, 86
- licitud en el objeto, motivo o fin, 86
- de obra a precio alzado, 143-147
- características principales, 143
- causas de terminación, 146
- definición, 143
- elementos, 144-145
- de existencia, 144
- consentimiento, 144
- objeto, 144
- de validez, 144-145
- ausencia de vicios en el consentimiento, 144
- capacidad, 144
- forma, 145
- licitud en el objeto, motivo o fin, 144-145
- formato de, 146-147
- de permuta, 67-73
- características principales, 68
- definición, 67-68
- elementos, 68-70
- de existencia, 68-69
- consentimiento, 68
- objeto, 68
- de validez, 69-70
- ausencia de vicios en el consentimiento, 69-70
- capacidad, 69
- forma, 70
- licitud en el objeto, motivo o fin, 70
- figuras jurídicas semejantes, 68
- formato de, 71-73
- de permuta mercantil, 207-212
- características principales, 208
- definición, 207
- elementos, 208-210
- de existencia, 208
- consentimiento, 208
- objeto, 208
- de validez, 208-210
- ausencia de vicios en el consentimiento, 209
- capacidad, 208-209
- forma, 209-210
- licitud en el objeto, motivo o fin, 209
- formato de, 210-212
- de portadores y alquiladores, 148-151
- características principales, 148
- causas de terminación del, 151

- definición, 148
- elementos, 149-150
- de existencia, 149
- consentimiento, 149
- objeto, 149
- de validez, 149-150
- ausencia de vicios en el consentimiento, 149
- capacidad, 149
- forma, 150
- licitud en el objeto, motivo o fin, 149-150
- de prestación de servicios profesionales, 136-142
- características principales, 138
- definición, 136-137
- elementos, 138-139
- de existencia, 138
- consentimiento, 138
- objeto, 138
- de validez, 138-139
- ausencia de vicios en el consentimiento, 139
- capacidad, 138
- forma, 139
- licitud en el objeto, motivo o fin, 139
- formato de, 140-142
- de préstamo mercantil, 184-188
- características principales, 184
- definición, 184
- elementos, 185
- de existencia, 185
- consentimiento, 185
- objeto, 185
- de validez, 185
- ausencia de vicios en el consentimiento, 185
- capacidad, 185
- forma, 185
- licitud en el objeto, motivo o fin, 185
- formato de, 186-188
- de promesa, 39-45
- características, 40
- cumplimiento, 43
- definición, 39
- diferencias con otras figuras jurídicas, 40-41
- elementos, 41-43
- de existencia, 41-42
- consentimiento, 41
- objeto, 41-42
- de validez, 42-43
- ausencia de vicios en el consentimiento, 42
- capacidad, 42
- forma, 43
- licitud en el objeto, motivo o fin, 42-43
- formato de, 43-45
- y contrato definitivo, 41
- sujeto a condición, 41
- término, 40
- en minuta, 41
- y policitación, 40
- de subarrendamiento, 104
- de transporte por vías terrestres o fluviales, 217-224
- características principales, 217-218
- definición, 217
- elementos, 218-219
- de existencia, 218
- consentimiento, 218
- objeto, 218
- de validez, 218-219
- ausencia de vicios en el consentimiento, 218-219
- capacidad, 218
- forma, 219
- licitud en el objeto, motivo o fin, 219
- rescisión del, 224
- elaboración de, 30-31
- elementos del, 17-25
- de existencia, 17-20
- consentimiento, 18
- objeto, 18-20
- solemnidad, 20
- de validez, 20-25
- ausencia de vicios en el consentimiento, 22-25
- capacidad, 20-21
- forma, 24-25
- licitud en el objeto, motivo o fin, 24
- en minuta y promesa de contrato, 41
- estructura del cláusulas, 30
- declaraciones, 30
- promiso, 30
- suscripción, 31
- mercantiles, 160-171
- clasificación, 170-171
- comutativos y aleatorios, 170
- de adhesión, 171
- de libre distribución, 171
- de medios y de resultados, 171
- instantáneos de tracto sucesivo, ejecución escalonada y de ejecución diferida, 171
- nominales e inominados, 171
- onerosos y gratuitos, 170
- principales y accesorios, 170
- solemnes, formales o consensuales, 170
- unilaterales y

- bilaterales, 170
- cláusula penal, 169
- definición, 160
- elaboración, 171
- elementos, 166-169
- de existencia, 166-167
 - consentimiento, 166
 - objeto, 167
- de validez, 167-169
 - ausencia de
 - vicios en el consentimiento, 168
 - capacidad, 167-168
 - forma, 168
 - licitud en el objeto, motivo o fin, 168
- formalidades, 166
- personales, 166
 - capacidad, 166
 - consentimiento, 166
 - reales, 166
 - objeto, 166
- estructura, 171
- cláusulas, 171
- declaraciones, 171
- premio, 171
- suscripción, 171
- modalidades de las obligaciones, 170
- perfeccionamiento del, 165-166
- prescripción, 169-170
- privados de compraventa, formato de, 31-32
- traslativo de dominio, efectos de los, 46
- y convenio, diferencias, 15
- Convenio
 - definición, 15
 - y contrato, diferencias, 15
- Crédito mercantil no endosable, contrato de, 213-216
 - características principales, 213
 - definición, 213
 - elementos, 214
 - de existencia, 214
- consentimiento, 214
- objeto, 214
- de validez, 214
 - ausencia de vicios en el consentimiento, 214
 - capacidad, 214
 - forma, 214
 - licitud en el objeto, motivo o fin, 214
 - formato de, 215-216
- Demanda, 166
- Depositante, 116, 179
- obligaciones del, 119, 181
- Depositario, 116, 179
- derechos del, 120-121
- obligaciones del, 119-120, 181
- Depósito
 - clases de, 117
 - administrativo, 117
 - bancario, 117
 - irregular, 117
 - a la vista, 117
 - a plazo o con previo aviso, 117
 - de ahorro, 117
 - retirables en días preestablecidos, 117
 - regular, 117
 - caja, 117
 - saco, 117
 - sobre, 117
 - civil, 117
 - mercantil, 117
- contrato de, 116-123
 - características principales, 116-117
 - causas de terminación, 121
 - definición, 116
 - elementos, 118-119
 - de existencia, 118
 - consentimiento, 118
 - objeto, 118
 - de validez, 118-119
 - ausencia de
- vicios en el consentimiento, 119
- capacidad, 118
- forma, 119
- licitud en el objeto, motivo o fin, 119
- formato de, 121-123
- mercantil, contrato de, 179-183
- características principales, 179-180
- definición, 179
- elementos, 180
- de existencia, 180
- consentimiento, 180
- objeto, 180
- de validez, 180
- ausencia de
 - vicios en el consentimiento, 180
 - capacidad, 180
 - forma, 180
 - licitud en el objeto, motivo o fin, 180
 - formato de, 181-183
- Derecho mercantil, fuentes del, 161-162
 - costumbre, 161
 - doctrina, 161
 - históricas, 162
 - jurisprudencia, 161
 - la ley, 161
 - materiales, 162
- Deudor, 164, 184
- obligaciones del, 186
- Dolo, 22, 42, 51, 69, 77-78, 85, 110-111, 119, 127, 139, 144, 149, 153, 156, 158, 168, 174, 180, 185, 193-194, 209, 214, 218
- Donación(es)
 - contrato de, 74-82
 - características principales, 74-75
 - definición, 74
 - elementos, 76-79

- de existencia, 76-77
- consentimiento, 76
- objeto, 76-77
- de validez, 77-79
 - ausencia de
 - vicios en el consentimiento, 77-78
 - capacidad, 77
 - forma, 78-79
 - licitud en el objeto, motivo o fin, 78
 - formato de, 81-82
- clasificación de las, 75-76
- antenuptiales, 76
- entre consortes, 75-76
- mortis causa, 75
- onerosas y remuneratorias, 75
- puras y condicionales, 75
- inoficiosas, 80-81
- revocación de las, 79-80
- causas de, 79-80
- Donante, 74
- obligaciones del, 79
- Donatario, 74
- obligaciones del, 79
- Dueño, 143, 152
- obligaciones del, 145, 154, 157
- Elementos del contrato, 17-25
 - de existencia, 17-20
 - consentimiento, 18
 - objeto, 18-20
 - solemnidad, 20
 - de validez, 20-25
 - ausencia de vicios en el consentimiento, 22-25
 - capacidad, 20-21
 - forma, 24-25
 - licitud en el objeto, motivo o fin, 24
- Empresario, 143
- obligaciones del, 145
- Error, 22, 42, 51, 69, 77, 85, 110-111, 119, 127, 139, 144, 149, 153, 156, 158, 168, 174, 180, 185, 193-194, 209, 214, 218
- Escritura pública
 - elaboración de la, 33-36
 - estructura de la, 33-36
 - antecedentes, 33
 - certificación, 33
 - cláusulas, 33
 - datos generales, 33
 - personalidad, 33
 - premio, 33
- Fernández, R. L., 190
- Forma, 43, 52-54, 70, 78-79, 86, 96, 111, 119, 127, 139, 145, 150, 153-154, 156, 159, 168, 174, 180, 185, 194, 209, 214, 219
- Formato de contrato
 - de arrendamiento, 106-108
 - de comisión mercantil, 177-178
 - de comodato, 113-115
 - de compraventa, 65-66
 - en escritura pública, 36-38
 - internacional de mercaderías, 204-206
 - de crédito mercantil no endosable, 215-216
 - de depósito, 121-123
 - mercantil, 181-183
 - de donación, 81-82
 - de mandato, 134-135
 - de mutuo, con interés, 80-91
 - de obra a precio alzado, 146-147
 - de permuta, 71-73
 - mercantil, 210-212
 - de prestación de servicios profesionales, 140-142
 - de préstamo mercantil, 186-188
 - de promesa de compraventa, 43-45
 - privado de compraventa, 31-32
- García Rubalcava, A., 128, 137
- Gómez Lea, O. R., 190
- Hospedaje, contrato de, 152-154
 - características principales, 152
 - definición, 152
 - elementos, 153-154
 - de existencia, 153
 - consentimiento, 153
 - objeto, 153
 - de validez, 153-154
 - ausencia de vicios en el consentimiento, 153
 - capacidad, 153
 - forma, 153-154
 - licitud en el objeto, motivo o fin, 153
- Lesión, 22-23, 42, 51-52, 69-70, 77-78, 85-86, 110-111, 119, 127, 139, 144, 149, 153, 156, 158, 168, 193
- Letra de cambio, 49
- Ley
 - de Amparo, artículo 192, 161
 - de Profesiones, artículo 2608, 138
 - de Quiebras y Suspensión de Pagos, artículo 139, 105, 153, 106
 - del Notariado, artículo 34, 34, 53, 102, 53
 - Federal de Navegación y Comercio Marítimo, 203
 - Federal de Protección al Consumidor, 203
 - artículo 12, 194

- 27, 202
34, 201
40, 201
- General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares*, 117
- General de Títulos y Operaciones de Crédito*, 48, 117, 163
- artículo
11, 161-162
308, 161-162
1949, 48
- Minaera*, 163
- Orgánica de los Tribunales del Fuero Común en el Distrito Federal*, 119
- Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*, artículo
19, 61-62, 102
20, 62, 102
- Lozano Noriega, F.*, 40, 47, 68, 99, 125
- Mala fe, 23
- Mandante, 124
obligaciones del, 129
y derechos del, en
relación con el
tercero, 130-131
- Mandatario, 124
obligaciones del, 130
y derechos del, en
relación con el
tercero, 130-131
- Mandato
contrato de, 124-135
características
principales, 124-125
definición, 124
elementos, 126-129
de existencia, 126
- consentimiento, 126
objeto, 126
de validez, 126-129
ausencia de
vicios en el
consentimiento,
126-127
- capacidad, 126
forma, 127
licitud en el objeto,
motivo o fin,
127
- figuras jurídicas con
las que tiene
semejanza, 125-126
- formas de terminación
del, 133-134
formato de, 134-135
especies de, 131
general y especial, 131
judicial, 132
revocable e irrevocable,
132
- Mantilla Molina, R. L.*, 162-163
- Mora, 169, 198
- Muñoz, L.*, 200
- Mutuante, 83
obligaciones del, 86-87
- Mutuuario, 83
obligaciones del, 87-88
- Mutuo, contrato de, 83-91
características principales,
83-84
con interés, 88-89
formato, 89-91
definición, 83
elementos, 84-86
de existencia, 84-85
consentimiento, 84
objeto, 84
de validez, 85-86
ausencia de vicios en el
consentimiento,
85-86
capacidad, 85
forma, 86
licitud en el objeto,
motivo o fin, 86

- Novación, 16
- Objeto, 18-20, 41-42, 48, 68, 76-77, 84, 93-94, 118, 126, 138, 144, 149, 153, 156, 158, 166, 167, 173, 180, 208, 214
licitud en el, 42-43, 52, 70, 78, 86, 96, 111, 119, 127, 139, 144-145, 149, 150, 153, 156, 159, 168, 174, 180, 185, 194, 209, 214, 219
- Obligación(es)
mercantil, 164-165
modalidades de las, 25-26
conjuntivas y
alternativas, 26
de dar, hacer o no hacer,
25
divisibles e indivisibles,
26
mancomunadas y
solidarias, 26
puras, condicionales y a
plazo, 25-26
teoría general de las, 160
- Obra a precio alzado,
contrato de,
143-147
características principales,
143
causas de terminación,
146
definición, 143
elementos, 144-145
de existencia, 144
consentimiento, 144
objeto, 144
de validez, 144-145
ausencia de vicios en el
consentimiento,
144
capacidad, 144
forma, 145
licitud en el objeto,
motivo o fin,
144-145
formato de, 146-147
- Oferta, 166

- Pagaré, 49
- Pasajero, 152
obligaciones del, 154
- Pérez Fernández del Castillo, B.*, 15-16, 22, 27, 54, 60, 117
- Permuta
contrato de, 67-73
características
principales, 68
definición, 67-68
elementos, 68-70
de existencia, 68-69
consentimiento, 68
objeto, 68
de validez, 69-70
ausencia de
vicios en el
consentimiento,
69-70
capacidad, 69
forma, 70
licitud en el objeto,
motivo o fin, 70
- figuras jurídicas
semejantes, 68
formato de, 71-73
- mercantil
contrato de, 207-212
características
principales, 208
definición, 207
elementos, 208-210
de existencia, 208
consentimiento, 208
objeto, 208
de validez, 208-210
ausencia de
vicios en el
consentimiento,
209
capacidad, 208-209
forma, 209-210
licitud en el objeto,
motivo o fin, 209
formato de, 210-212
y compraventa, 47
- Permutantes, 207
- obligaciones de los, 210
- Pina Vara, R. de*, 161, 192

- Planiol, M.*, 20, 23
- Poder y mandato, 125
- Policitación y promesa de
contrato, 40
- Porteador(es), 217
derechos de, 221-222
obligaciones de los, 150,
219-221
y alquiladores
contratos de, 148-151
características
principales, 148
causas de terminación
del, 151
definición, 148
elementos, 149-150
de existencia, 149
consentimiento, 149
objeto, 149
de validez, 149-150
ausencia de
vicios en el
consentimiento,
149
capacidad, 149
forma, 150
licitud en el objeto,
motivo o fin,
149-150
- Precio, 49
- Prescripción de los contratos
mercantiles,
169-170
- Prestación de servicios
profesionales,
contrato de,
136-142
características principales,
138
definición, 136-137
elementos, 138-139
de existencia, 138
consentimiento, 138
objeto, 138
de validez, 138-139
ausencia de vicios en el
consentimiento,
139
capacidad, 138
forma, 139
- licitud en el objeto,
motivo o fin, 139
- formato de, 140-142
y mandato, 125
- Prestador, 184
obligaciones del, 185
- Préstamo mercantil,
contrato de,
184-188
características principales,
184
definición, 184
elementos, 185
de existencia, 185
consentimiento, 185
objeto, 185
de validez, 185
ausencia de vicios en el
consentimiento,
185
capacidad, 185
forma, 185
licitud en el objeto,
motivo o fin, 185
formato de, 186-188
- Profesionista, 136
obligaciones del, 139-140
- Promesa, contrato de, 39-45
características, 40
cumplimiento, 43
definición, 39
diferencias con otras
figuras jurídicas,
40-41
elementos, 41-43
de existencia, 41-42
consentimiento, 41
objeto, 41-42
de validez, 42-43
ausencia de vicios en el
consentimiento,
42
capacidad, 42
forma, 43
licitud en el objeto,
motivo o fin, 42-43
formato de, 43-45
y contrato
definitivo, 41

- sujeto a
 condición, 41
 término, 40
 en minuta, 41
 y policitación, 40
 Promitente, 39
 Propiedad, transmisión de la,
 194-195
 Propietario, 157
 obligaciones del, 159
 Puente y F., A., 162-163

 Riesgos, transmisión de los,
 195
Ripert, G., 20, 23
Rodríguez Rodríguez, J., 166
Rojina Villegas, R., 16

Sánchez Meda, R., 51, 54
 Secuestro, 121
 Subarrendador, 104
 Subarrendamiento, 104
 Subarrendatario, 104

 Tercía general de las
 obligaciones, 160
 Terminación de un
 contrato de
 arrendamiento,
 104-106
 Transporte por vías
 terrestres
 o fluviales,
 contrato de,
 217-224
 características principales,
 217-218
 definición, 217
 elementos, 218-219
 de existencia, 218
 consentimiento, 218
 objeto, 218
 de validez, 218-219
 ausencia de vicios en el
 consentimiento,
 218-219
 capacidad, 218
 forma, 219
 licitud en el objeto,
 motivo a fin, 219
 rescisión del, 224
 Trasmisión
 de la propiedad, 194-195
 de los riesgos, 195

 Trueque, 67

 Vendedor, 189
 obligaciones del, 196-197
 Vicios, 22-25
 ausencia de, en el
 consentimiento,
 42, 51-52, 69-70,
 77-78, 85-86,
 95-96, 110-111,
 119, 126-127,
 139, 144, 149,
 153, 156, 158,
 168, 174, 180,
 185, 193-194,
 209, 214, 218-
 219
 Violencia, 22-23, 42, 51, 69,
 77-78, 85, 110-111, 119,
 127, 139, 149, 153, 156,
 158, 168, 174, 180, 185,
 193-194, 209, 214, 219
 elementos de la, 23

Zamora y Valencia, M. A.,
 16, 21, 54, 75

MANUAL DE CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES

Gabriela Esperón Mélgar

Compuesto por todos los contratos Nominados o Típicos, en orden cronológico que les otorgan los códigos Civil y Mercantil, este manual se dirige a los estudiantes de derecho, como apoyo para el curso en materia de contratos. Su objetivo es reunir todos los aspectos que integran la teoría, el fundamento legal y la práctica, con el fin de que el lector pueda comprender, aprender y manejar en forma más sencilla los contratos. El texto aporta los instrumentos para comparar y analizar las divergencias existentes entre los contratos civiles y los mercantiles que se encuentran regulados por el Código Civil para el Distrito Federal los primeros, y por el Código de Comercio los segundos. Cada contrato se complementa con un ejemplo de su respectivo formato.

Contenido

Contratos civiles • Contrato de promesa • Contrato de compraventa civil
Contrato de permuta • Contrato de donación • Contrato de mutuo
Contrato de arrendamiento • Contrato de comodato
Contrato de depósito • Contrato de mandato • Contrato de prestación de
servicios profesionales • Contrato de obra a precio alzado
Contrato de porteadores y alquiladores • Contrato de hospedaje
Contrato de aparcería rural • Contratos mercantiles • Contrato de comisión
mercantil • Contrato de depósito mercantil • Contrato de préstamo
mercantil • Contrato de compraventa mercantil • Contrato de
permuta mercantil • Contrato de crédito mercantil no endosable
Contrato de transporte por vías terrestres o fluviales

ISBN-978-968-24-8329-5



9 789682 483295

www.trillas.com.mx