

Puntos esenciales a cuidar en la elaboración de un contrato

Lic. Eréndira Ramírez Vieyra

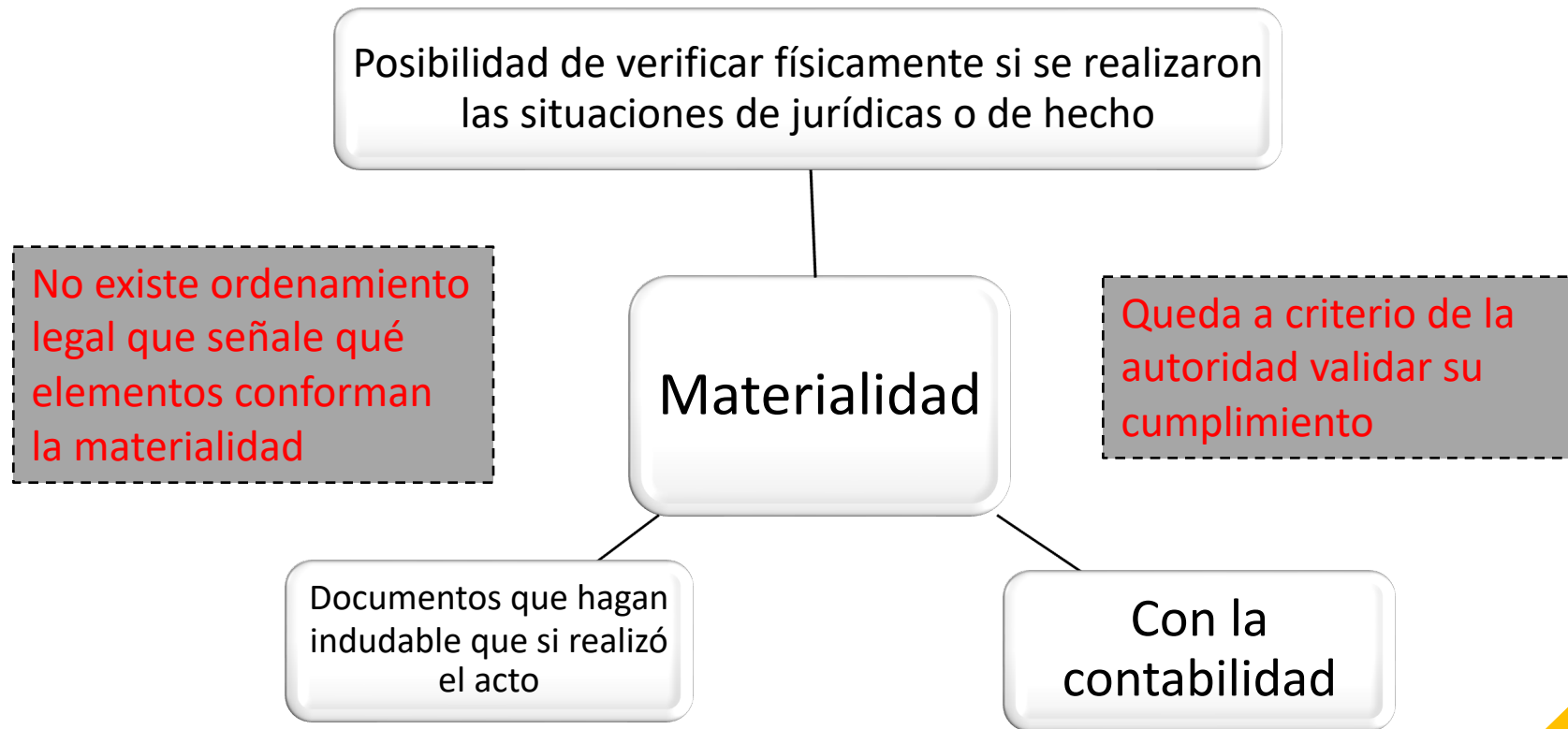
Por qué es importante
conocer el tema de
contratos

Arts. 28 y 33 del CFF y RCFF

(.....) así como toda la documentación e información relacionada con el cumplimiento de las disposiciones fiscales, la que acredite sus ingresos y deducciones, **y la que obliguen otras leyes**; en el Reglamento de este Código se establecerá la documentación e información con la que se deberá dar cumplimiento a esta fracción, y los elementos adicionales que integran la contabilidad.

Qué integra la contabilidad

- ☐ Libros y registros sociales
- ☐ Documentación relacionada con el cumplimiento de disposiciones fiscales
- ☐ Sistemas electrónicos de registro fiscal
- ☐ Y las que obliguen otras leyes



La documentación soporte dependerá de la naturaleza de la operación

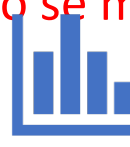


Cada operación cuenta con una evidencia física



Contratos, actas, acuerdos tomados, registro de llamadas

Cómo se materializa



Registros fotográficos, análisis de impacto del servicio prestado



Contabilidad



Que el proveedor cuente con activos e infraestructura

Reglas de las Tres “O”

- Todos los elementos deben de armonizar



- Objeto social: Puede realizar la operación
- Organización: Cuenta con los elementos suficientes para realizarla
- Operaciones: Reales y satisfacen alguna necesidad y son fácilmente rastreables

Obligación de acreditar la materialidad

Contabilidad

VS

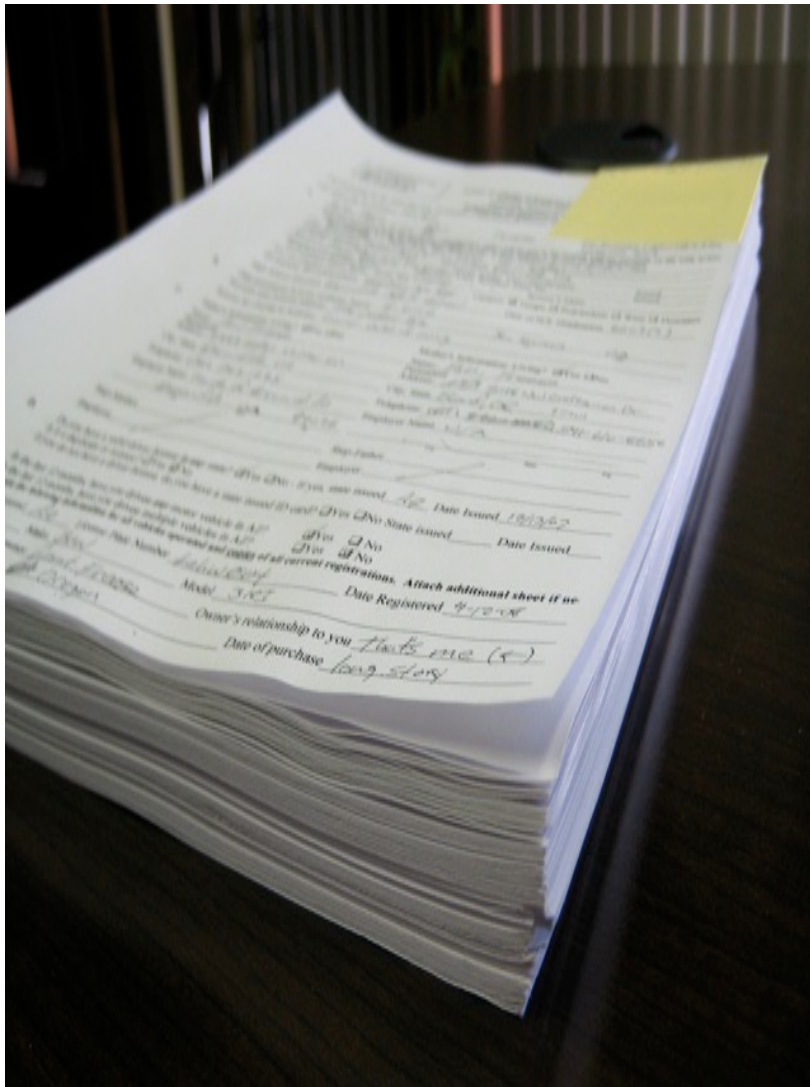
Materialidad real

VS

Materialidad Jurídica

VS

Evidencia no documental



- La fecha cierta es aquella que se tiene a partir del día en que el documento se presenta ante un fedatario público o bien se inscribe en algún registro público, y;
- En caso de que un documento no goce de esta cualidad, no puede otorgarse pleno valor probatorio frente a terceros, ya que no se tiene certeza en cuanto a la fecha en que acontecieron los actos jurídicos que consigna.

Esta foto de Autor desconocido está bajo licencia [CC BY-NC](#)

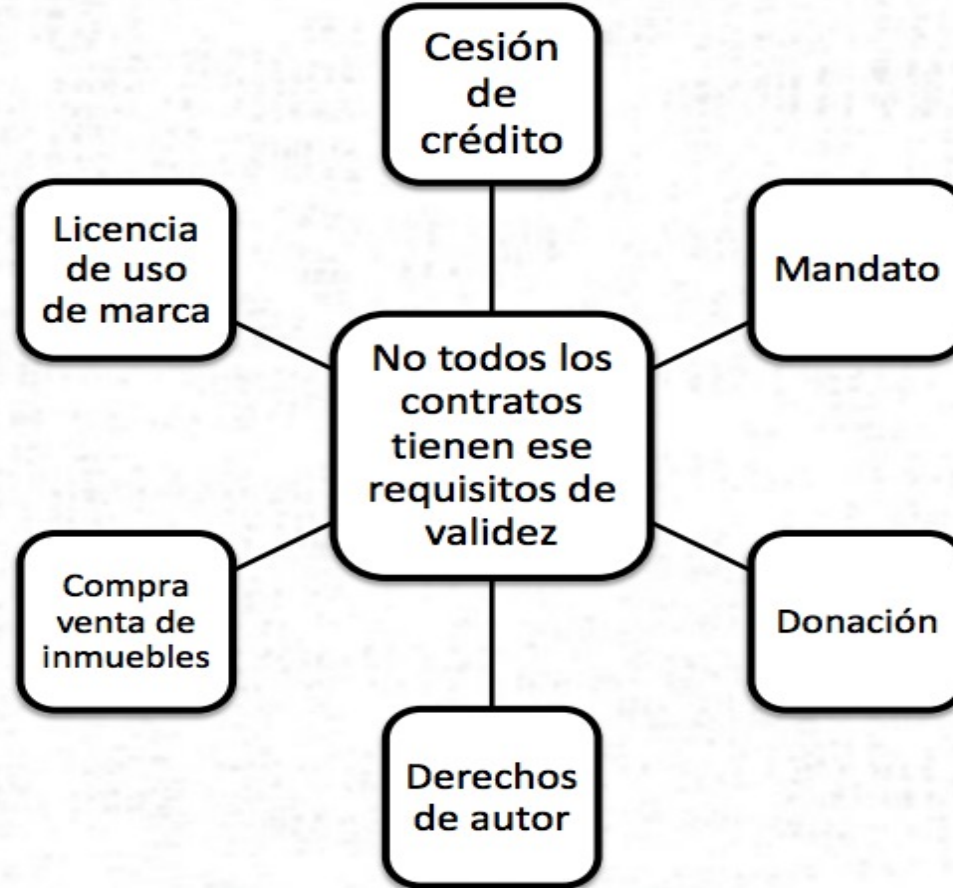


[Esta foto](#) de Autor desconocido esá
bajo licencia [CC BY-NC](#)

DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.-

Solamente puede considerarse que los documentos privados tienen fecha cierta cuando han sido presentados a un Registro Público, o ante un funcionario en razón de su oficio, o a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes.

Novena Época, Tomo XVIII, julio de 2003, página 122, tesis por contradicción 1a./J. 33/2003 de rubro "INTERÉS JURÍDICO, EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL QUE FALLECE UNA DE LAS PARTES ANTES DE QUE SE HAYA VERIFICADO EL ACTO RECLAMADO CONSTITUYE PRUEBA SUFICIENTE PARA ACREDITARLO.

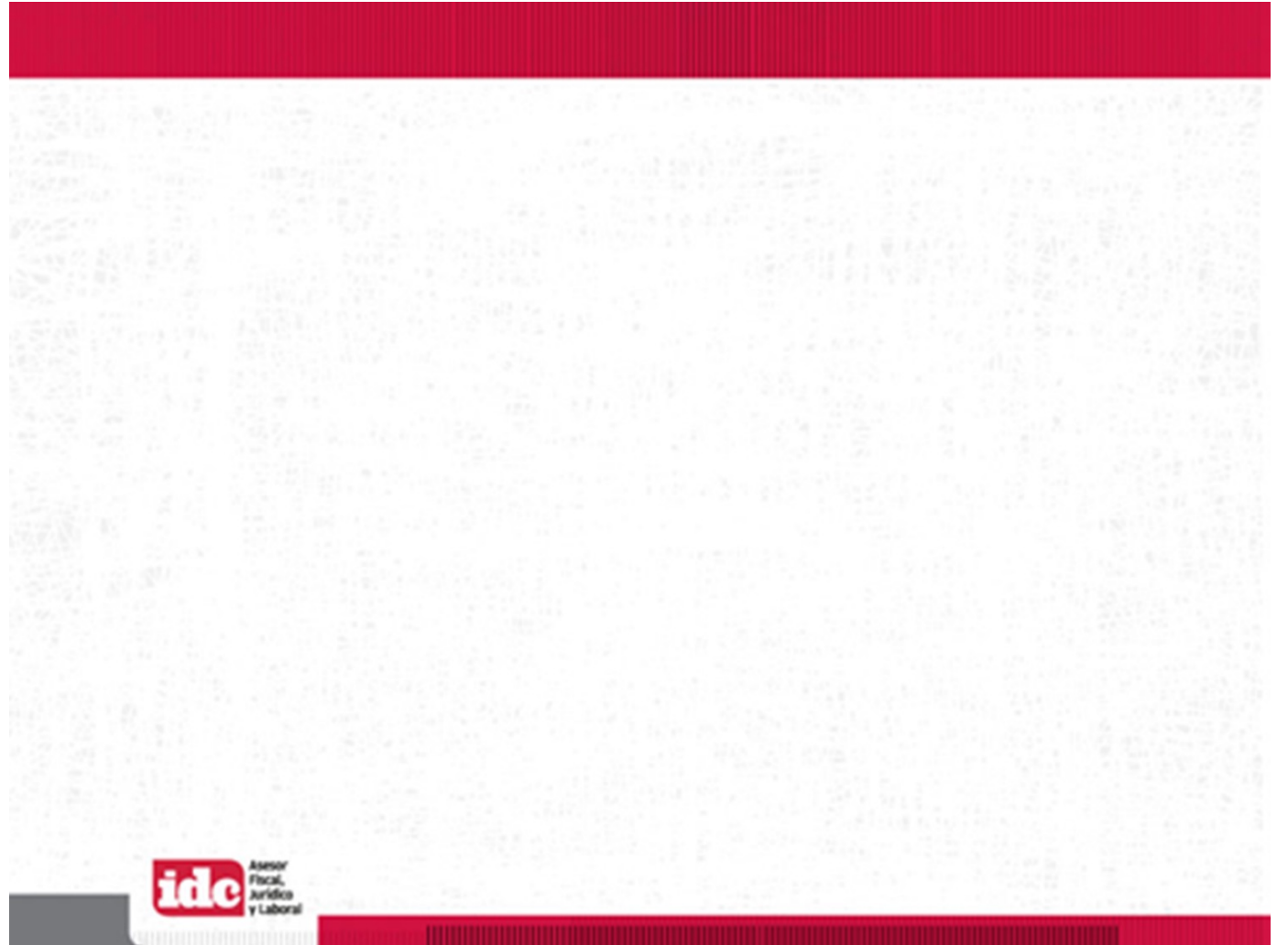


DOCUMENTOS PRIVADOS. DEBEN CUMPLIR CON EL REQUISITO DE "FECHA CIERTA" TRATÁNDOSE DEL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE COMPROBACIÓN, PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES DEL CONTRIBUYENTE. La connotación jurídica de la "fecha cierta" deriva del derecho civil, con la finalidad de otorgar eficacia probatoria a los documentos privados y evitar actos fraudulentos o dolosos en perjuicio de terceras personas. Así, la **"fecha cierta" es un requisito exigible respecto de los documentos privados que se presentan a la autoridad fiscal como consecuencia del ejercicio de sus facultades de comprobación, que los contribuyentes tienen el deber de conservar para demostrar la adquisición de un bien o la realización de un contrato u operación que incida en sus actividades fiscales.** Lo anterior, en el entendido de que esos documentos adquieren fecha cierta cuando se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, a partir de la fecha en que se presenten ante un fedatario público o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes; sin que obste que la legislación fiscal no lo exija expresamente, pues tal condición emana del valor probatorio que de dichos documentos se pretende lograr.

Tesis de jurisprudencia 161/2019 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del seis de noviembre de dos mil diecinueve.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de diciembre de 2019 a las 10:18 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 09 de diciembre de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Elementos de los contratos





FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

- **Acto jurídico**

- Contrato
- Manifestación unilateral de la voluntad
- Gestión de negocios

- **Hecho jurídico stricto sensu**

- Enriquecimiento sin causa
- Hechos ilícitos (Responsabilidad civil subjetiva)
- Riesgo creado (Responsabilidad civil objetiva)

Convenio y contrato

- Convenio
- Art. 1792 Código Civil
- Es el acuerdo de dos o más personas para:
 - *crear,*
 - *transferir,*
 - *modificar, o*
 - *extinguir obligaciones*

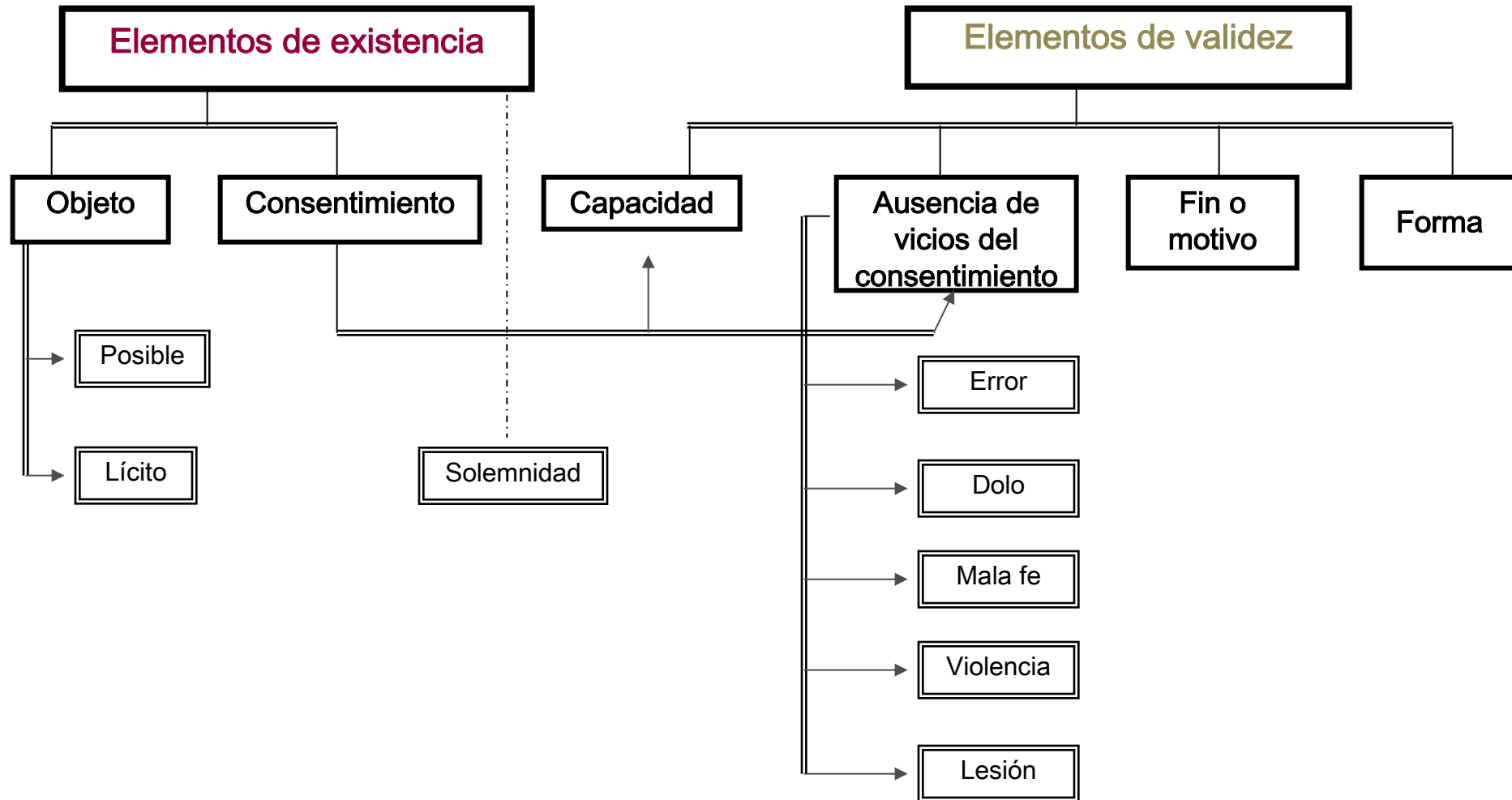
Contratos

Art. 1793 Código Civil

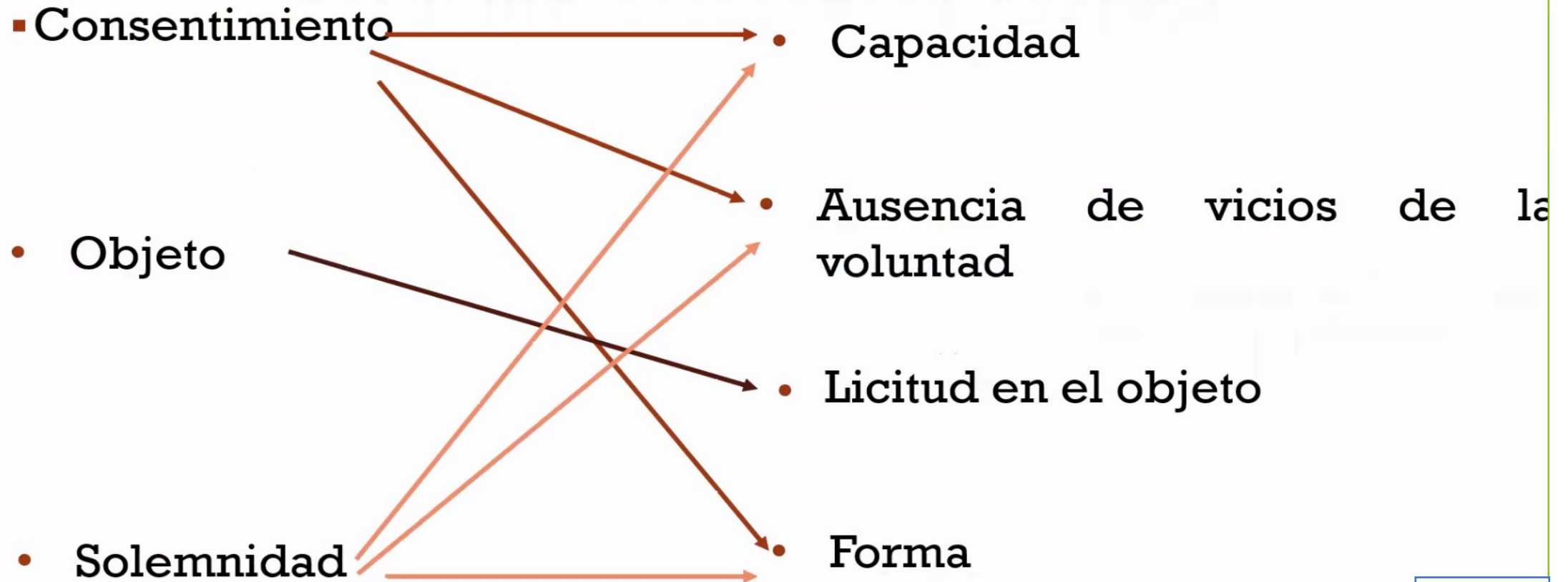
Son los convenios que:

- *producen, o*
- *transfieren* **obligaciones y derechos**

Elementos de los contratos: Existencia y Validez



RELACIÓN EXISTENCIA-VALIDEZ



Elementos de existencia

Objeto

Por objeto debemos entender los bienes o servicios que son contemplados en el intercambio que subyace en todo contrato

I. La ***cosa*** que el obligado debe dar

II. El ***hecho*** que el obligado debe hacer o no hacer

Art. 1824, Código Civil

Elementos de existencia Objeto

I. La cosa debe:

- Existir en la naturaleza
- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie
- Estar en el comercio
(Art. 1825, Código Civil)

Ejemplo: No puede ser objeto de un contrato la compra del Castillo de Chapultepec por estar fuera del comercio

Elementos de existencia

Objeto

II. El hecho debe ser:

a. Posible

b. Lícito

(Art. 1827, Código Civil)

Licitud. Es lícito el hecho que no es contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres

Ejemplo: No puede ser objeto de un contrato los servicios para realizar un delito



Elementos de existencia Consentimiento

Es la manifestación de la voluntad de los contratantes.

- Será expresa cuando se manifiesta **verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos**
- La tácita resultará de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirla, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente

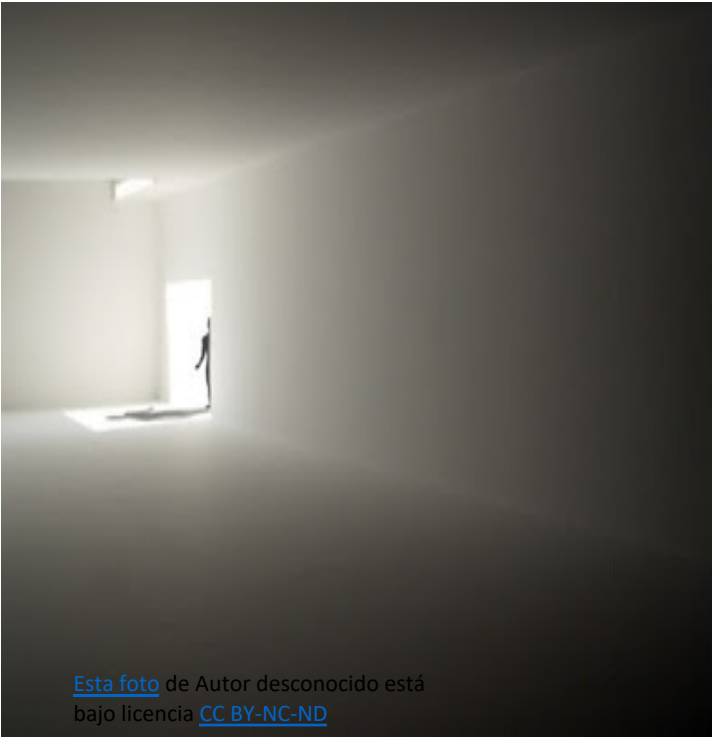
Elementos de existencia Solemnidad

- En ciertos casos excepcionales se va a requerir este elemento que es una formalidad de mayor relieve y que consiste en que el consentimiento se manifieste bajo fórmulas o rituales ante un funcionario determinado.
- **Verbigracia:** El matrimonio y el testamento

Consecuencias de no observar los elementos de existencia de un contrato

La inobservancia de estos elementos se sanciona con su inexistencia (art. 2224, Código Civil).

Asimismo, la violación a una norma jurídica que tenga un fin de interés general se sanciona con la nulidad absoluta (art. 2225, Código Civil)



[Esta foto](#) de Autor desconocido está
bajo licencia [CC BY-NC-ND](#)

Elementos de validez

Capacidad

La capacidad es la aptitud de una persona para ser titular de derechos y obligaciones, y ejercerlos por sí misma (art. 22, Código Civil)



Elementos de validez

Capacidad



Como principio toda persona tiene capacidad, pero puede haber algunos motivos que limiten su aptitud.



La incapacidad jurídica nace por excepción y debe estar prevista por la ley.



“Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”

Elementos de validez

Capacidad

- La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible para el objeto del contrato (arts. 1796 y 1797, Código Civil).

Verbigracia: La imposibilidad física de un prestador de servicio



Elementos de validez

Vicios del consentimiento

Error

- El error se presenta si la causa de celebración del acto se apreció por el contratante que iba ha obtener algo diferente a lo plasmado en el contrato.

La diferencia con el dolo es que el error surge espontáneamente del sujeto

Elementos de validez

Vicios del consentimiento

Error

El error viola la voluntad y puede invalidar un contrato siempre que sea sustancial, imputable, desconocido y de importancia tal que no haya podido ser evitado por la persona que lo sufrió.

Ejemplo: Comprar un procesador de alimentos creyendo que es una licuadora.

Se puede evitar que se incurra en este vicio si se cumple con la obligación de informar, ésta se encuentra plenamente regulada tratándose de los consumidores en la Ley Federal de Protección al Consumidor



Elementos de validez

Vicios del consentimiento

Dolo

Dolo es cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

El dolo puede desaparecer si se confirma el acto celebrado, por ejemplo, pagando parcial o totalmente.

Para que el dolo produzca la nulidad del contrato debe ser grave y no haber sido empleado por ambas partes.

Verbigracia: Propaganda que exagera las bondades de un producto, además de aparentar maliciosamente cualidades que no tiene



Elementos de validez

Vicios del consentimiento

Mala fe

Mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

Ejemplo: Las llamadas cláusulas abusivas calificadas como tales por la Profeco

Elementos de validez

Vicios del consentimiento

Violencia

Hay violencia si 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 (padres, abuelos, hijos, nietos, hermanos)

(Art. 1819, Código Civil)

Elementos de validez Vicios del consentimiento Violencia

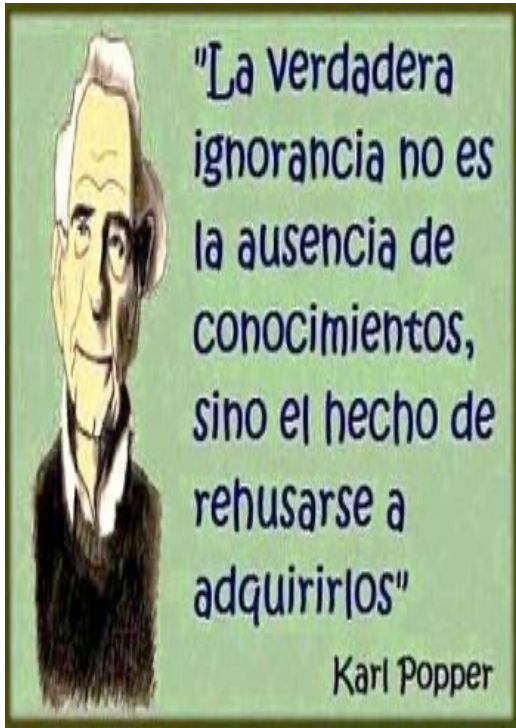
- Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato (art. 1818, Código Civil).

Verbigracia: Al contratante le es conducida la mano para firmar o cuando se le pone en un estado de inconsciencia o de trastorno mental transitorio

Elementos de validez

Vicios del consentimiento

Lesión



[Esta foto](#) de Autor desconocido está bajo licencia [CC BY](#)

La lesión se presenta si una persona aprovecha la suma **ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria** de otra, obteniendo un **lucro excesivo** que sea evidentemente desproporcionado a lo que ella por su parte se obliga

Elementos de validez Vicios del consentimiento Lesión

Debe probarse la relación entre la explotación de la desventaja y la obtención de lucro desproporcionado.

La lesión puede compararse con la usura, pero esta es típica del contrato de mutuo.

Ejemplo: Generalmente se observa con frecuencia en los contratos de adhesión, en las que se impone a una de las partes obligaciones muy onerosas o precios desproporcionados

El fin o motivo es la razón por la cual se celebra un contrato.

No puede ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres (art. 1831, Código Civil).

Permite determinar si existe o no un contrato (ejemplo la simulación). Supone un control del pacto y permite encuadrar el contrato en determinado tipo para en su caso aplicar las normas que lo regulan.

Verbigracia: Realizar una donación cuando realmente existe una compraventa

Elementos de validez

Fin o motivo

Elementos de validez

Forma

La forma es el modo en que las partes manifiestan su voluntad.

La regla general es que no se requieren mayores formalidades (ejemplo el contrato de prestación de servicios profesionales), pero en algunos contratos son necesarias para su validez (verbigracia compraventa de inmuebles). En su caso, puede demandarse, de ser procedente

Claves en la interpretación de los contratos

- Si el contrato es claro, se estará al sentido literal de sus cláusulas.
- Si las palabras parecieren contrarias a la intención de las partes, prevalecerá la intención sobre las cláusulas.
- Si alguna cláusula admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto

Claves en la interpretación de los contratos

- Las palabras con distintas acepciones serán entendidas en la que sea más adecuada a la naturaleza y objeto del contrato.
- El uso o la costumbre interpretará las ambigüedades.
- Si las dudas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses.
- Si las dudas recaen sobre el objeto principal del contrato, sin poder saber cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo

Causas más comunes de terminación de un contrato

- Cumplimiento: Es lo normal y lógico.
- Anomalías: Ello se debe a diversas causas que influyen en su forma y efectos.
- Decisión de las partes.
- Incumplimiento de lo pactado.

Cómo redactar un contrato

Qué plantearse a la hora de redactar

- **Qué:** Hecho o cosa que desean contratar las partes.
- **Cómo:** Características de la cosa o servicios prestados.
- **Cuándo:** Fecha en la que se pactó dar la cosa, hacer o no hacer el hecho.
- **Dónde:** Lugar en la que se estipuló dar la cosa, hacer o no hacer el hecho.
- **Quién:** Las partes que se comprometen y/o, en su caso, los que intervendrán para la consecución del contrato

Cumplimiento del contrato

- Es vital señalar cómo se tendrá por cumplido el contrato, aun cuando sea la consecuencia lógica, y puede ser:
 - a) Dando una cosa
 - b) Prestando un servicio
 - c) Absteniéndose de dar, hacer o no hacer

Si hablamos de pago...

Deberá pactarse:

- Cantidad o importe a entregar
- Lugar específico del pago o entrega
- Fecha en la que deberá efectuarse el pago o entrega
- Forma en la que debe realizarse (moneda, documentos, permuta de bienes)
- Condiciones en las que debe efectuarse



Forma en los contratos

- La forma es un requisito de validez de los contratos.
- Las leyes no señalan el formato que deberán guardar.
- Las partes tendrán la total libertad de establecer la estructura de sus acuerdos, salvo en aquellos contratos en los que la ley señale la forma o aún más la solemnidad que deberán observar.

Estructura del contrato

Los contratos, al celebrarse, deben contener los siguientes rubros:

Proemio,

Declaraciones,

Definiciones,

Cláusulas,

Cierre del contrato

Firmas , y en su caso

Anexos

Rubros del contrato

Proemio

Declaraciones

Definiciones

Cláusulas

_____	}	Cláusulas

_____	}	Cierre del contrato

_____	}	Firmas

Proemio

Es la parte que se distingue en la cabeza de la primera página del documento.

Se indica el nombre del contrato si lo tiene y se identifica a las partes.

Cabe precisar que el nombre no define su naturaleza jurídica. Si se celebra una compraventa, por más que se le asiente “arrendamiento”, el contrato seguirá siendo de compraventa y se aplican sus reglas

Declaraciones

Es la redacción de los hechos que llevan a los contratantes a celebrar el contrato, además de la posibilidad legal de hacerlo.

Se asientan de forma concisa los datos de cada una de las partes respecto de su personalidad; tratándose de personas morales su constitución y representación legal.

En caso de ser representadas las partes, deberá observarse que cuentan con las facultades para poderse obligar.

Se recomienda anexar los documentos que acrediten la personalidad y representación.

Definiciones

- Este apartado es opcional para las partes, pero se recomienda en aquellos contratos en los que por el tipo de operación a realizar se requiere precisar ciertos términos (conceptos de tipo técnico)

Representan los derechos y obligaciones de las partes, de ahí su importancia.

Cláusulas

Pueden clasificarse en:

- *Esenciales*.- Determinan la función y consecuencias del contrato, sin las cuales no se generan los efectos perseguidos.
- **Ejemplo:** En el contrato de arrendamiento debe señalarse al menos la autorización del uso del bien y el pago de la renta

Cláusulas

- *Naturales*.- Aquellas que son relativas a la naturaleza del contrato celebrado, que lo distinguen y que se tienen por puestas aun cuando no figuren en el mismo.
- **Verbigracia**: Todo aquel que enajena está obligado a responder de la evicción, aun cuando nada se haya estipulado en el contrato (art. 2020, Código Civil)

Cláusulas



Accidentales.- Son todas aquellas que acuerden las partes y que no sean contempladas en la ley o la costumbre (mercantil).



No se sugiere abundar demasiado, ya que se puede perder flexibilidad y el contrato puede requerir constantes cambios. Resulta recomendable utilizar en estos casos los anexos.



Ejemplo: En estas cláusulas podrían señalarse las formas de entrega de la mercancía (envases y etiquetas que deberán contener la mercancía)

Obligaciones que no deben omitirse

- Calidad de los materiales y materias primas, o en su caso del servicio que se va a proporcionar
- Volúmenes
- Garantías del proveedor (sobre todo si no es de la calidad pactada)
- Entrega:
 - Fecha (en el supuesto de juicios, verificar los términos legales para la presentación de un determinado escrito)
 - Lugar
 - En su caso, tipo de empaque o envase

Obligaciones que no deben omitirse

- Los costos indirectos involucrados en la negociación deben plasmarse claramente en el contrato. Por ejemplo:
 - Transporte
 - A cargo de quién
 - Carga y descarga
 - Quién asume el riesgo en caso de pérdida de la mercancía en transporte

Obligaciones que no deben omitirse

- En el pago del precio de la cosa o del servicio, se deberá precisar:
 - Importe unitario o total
 - Medio de pago.- Aquí es importante revisar lo relacionado con las restricciones que la Ley Federal para La Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita impone al pago en efectivo
 - Moneda.- Conforme al artículo 8 de la Ley Monetaria los pagos en territorio nacional deben efectuarse en moneda de curso legal, aun cuando puede pactarse el pago en su equivalente en moneda nacional

Obligaciones que no deben omitirse

Lugar

- Debe establecerse con exactitud el lugar de pago, esto tiene un doble interés: el procesal que nos permite determinar la competencia del juez en caso de controversia, si no se especifica en el contrato; y el sustantivo que significa el lugar en donde la obligación debe cumplirse.
- En caso de omitirse deberá observarse lo que el Código Civil indica

Obligaciones que no deben omitirse

- Condiciones de cumplimiento:
 - Fecha exacta.- Debe estipularse el momento en que cada parte cumplirá sus obligaciones. A partir de ese momento se consideran exigibles las obligaciones establecidas en el contrato. En la mayoría de los ordenamientos la falta de fecha exacta de cumplimiento se entiende en beneficio del deudor
 - A crédito o contado
 - Si se generan intereses ordinarios o moratorios:
 - Tasa aplicable o mecánica de cálculo
 - Vencimientos

Obligaciones que no deben omitirse

- 
- Tratamiento de los anticipos
 - Garantía de pago:
 - Prenda
 - Hipoteca
 - Pagaré
 - Gastos del pago. Cada parte debe asumir los gastos derivados del cumplimiento de sus obligaciones, salvo pacto en contrario en el contrato

Obligaciones que no deben omitirse

- *Riesgos*

- Seguros.- Aun cuando el seguro es un contrato de adhesión, no por ello las partes pueden establecer condiciones particulares que cubran riesgos como incumplimientos o entregas defectuosas de mercancías
- *Incoterms*.- Son términos de ventas internacionales. Su propósito es reducir la incertidumbre sobre la interpretación de términos más comunes en el comercio internacional

Obligaciones que no deben omitirse

- **Impuestos.**- Los contratos son fuentes generadoras de hechos imponible, por lo que debe considerarse la situación impositiva de cada contratante:

- el ISR de la operación
- los impuestos que se trasladan
- la retención del impuesto, si es que se obliga a ello
- ciertas obligaciones de forma como la expedición de comprobantes fiscales

Obligaciones que no deben omitirse

Sanciones

- Penas convencionales en general.
 - Es una sanción generalmente en dinero que convienen las partes para cubrir a la otra en caso de incumplimiento.
 - Estas no pueden exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal. El establecimiento de penas convencionales excluye la aplicación de daños y perjuicios.
 - **Ejemplo:** En los contratos de Promesa de Compraventa es costumbre fijar una pena igual a la garantía entregada que varía entre un 10% al 40% del valor del bien

Recomendaciones para seguridad jurídica

Los daños y perjuicios son muy complicados de calcular, incluso si se redacta la mecánica en las cláusulas, por eso, es mejor pactar *penas convencionales* en el evento del incumplimiento de cualquier obligación.

La pena convencional consiste en estipular una obligación de dar una suma de dinero, que resulta exigible si una parte incumple con lo pactado.

Toda pena convencional se interpreta de manera restringida, es decir, no puede aplicarse a supuestos análogos a los convenidos.

Recomendaciones para seguridad jurídica

La pena convencional no será válida si se presenta un caso fortuito o de fuerza mayor. Se puede demandar su cobro, pero se tiene una alta probabilidad de que un tribunal la declare improcedente.

Algunos autores hacen una distinción entre las figuras, señalando que el caso fortuito es un evento de la naturaleza, en tanto que la fuerza mayor es un hecho del hombre

El caso fortuito o fuerza mayor es el acontecimiento futuro que no pudo haberse previsto, o que habiéndolo hecho, era imposible de resistir, quedando una persona, por ese hecho, liberada del cumplimiento de una obligación.

Obligaciones que no deben omitirse

- Cláusulas de confidencialidad con penas convencionales altas. Este tipo de cláusulas establece un compromiso de guardar para sí con recelo cierta información con la que se contará y tendrá acceso a través de las operaciones que se realicen.
- Causas de rescisión o terminación (sin importar que estén previstas en la ley)



Aspectos finales de la redacción de un contrato

- *Domicilio para oír y notificaciones de las partes.*
 - Actualmente se dispone de medios electrónicos de comunicación, por lo que las partes podrán incluso señalar un correo electrónico como medio para el intercambio de comunicados entre las partes

Aspectos finales de la redacción de un contrato

- ***Leyes aplicables en caso de controversia***

Las partes que intervienen en un contrato tienen la libertad de elegir las reglas que regirán con respecto a las obligaciones y prestaciones que de aquel deriven con base en un solo texto legal ya sea este local, federal e incluso algún convenio internacional tratándose de ventas internacionales; esto otorgará seguridad y confianza de que para cualquier circunstancia de interpretación, cumplimiento o solución de controversias se resolverá de la manera más equitativa

Aspectos finales de la redacción de un contrato

Medios para solucionar controversias

- Tribunales competentes.
- Por regla general las controversias que surjan respecto de la interpretación y aplicación de un contrato se resuelven en los tribunales .
- Las partes señalan qué tribunal deberá conocer de la controversia. En caso de omitir este señalamiento en el contrato deberán seguirse reglas específicas previstas en diversos ordenamientos para determinar cuál es el tribunal competente y de qué jurisdicción

Aspectos finales de la redacción de un contrato

- ***Medios alternativos de solución de controversias***

1.- Arbitraje.- Para someterse al mismo debe adoptarse una cláusula arbitral en la que las partes someten sus diferencias a un tercero o terceros.

2.- Mediación.- Es un medio intermedio en el que se nombra a un mediador para ayudar a que las partes lleguen a un acuerdo.

3.- Existen otras alternativas como los *Dispute Boards* cuya adopción es más frecuente en contratos de obra internacional



Aspectos finales de la redacción de un contrato

- ***Fecha de celebración***

La fecha de celebración permite a las partes tener certeza jurídica frente terceros si se invoca la adquisición de un derecho previo, por ejemplo en la compraventa de inmuebles, en juicios reivindicatorios, posesorios y en la prescripción positiva



Aspectos finales de la redacción de un contrato

- Firmas de las partes y los testigos

La firma presupone la manifestación formal del consentimiento, de ahí su importancia.

- Testigos, no todos los contratos los requieren para que surtan sus efectos, sin embargo, es práctica común incluirlos. Cualquiera puede ser testigo, siempre y cuando sea neutral y no intervenga en la materia del contrato.

Recomendaciones para seguridad jurídica

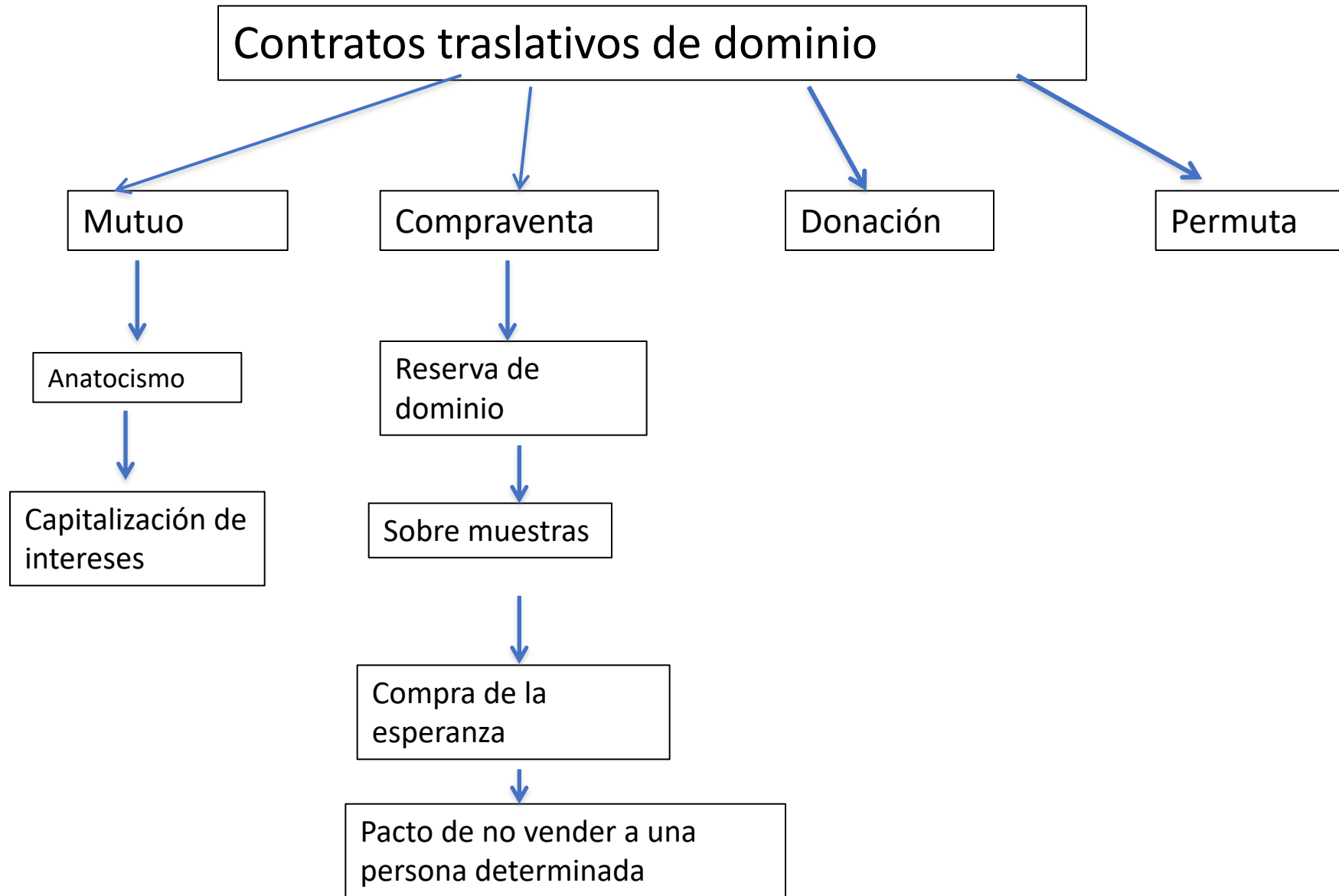
Las hojas que integran el contrato deben ser firmadas al margen EN TODAS ELLAS, y al calce en la última.

Las hojas deben ser numeradas.

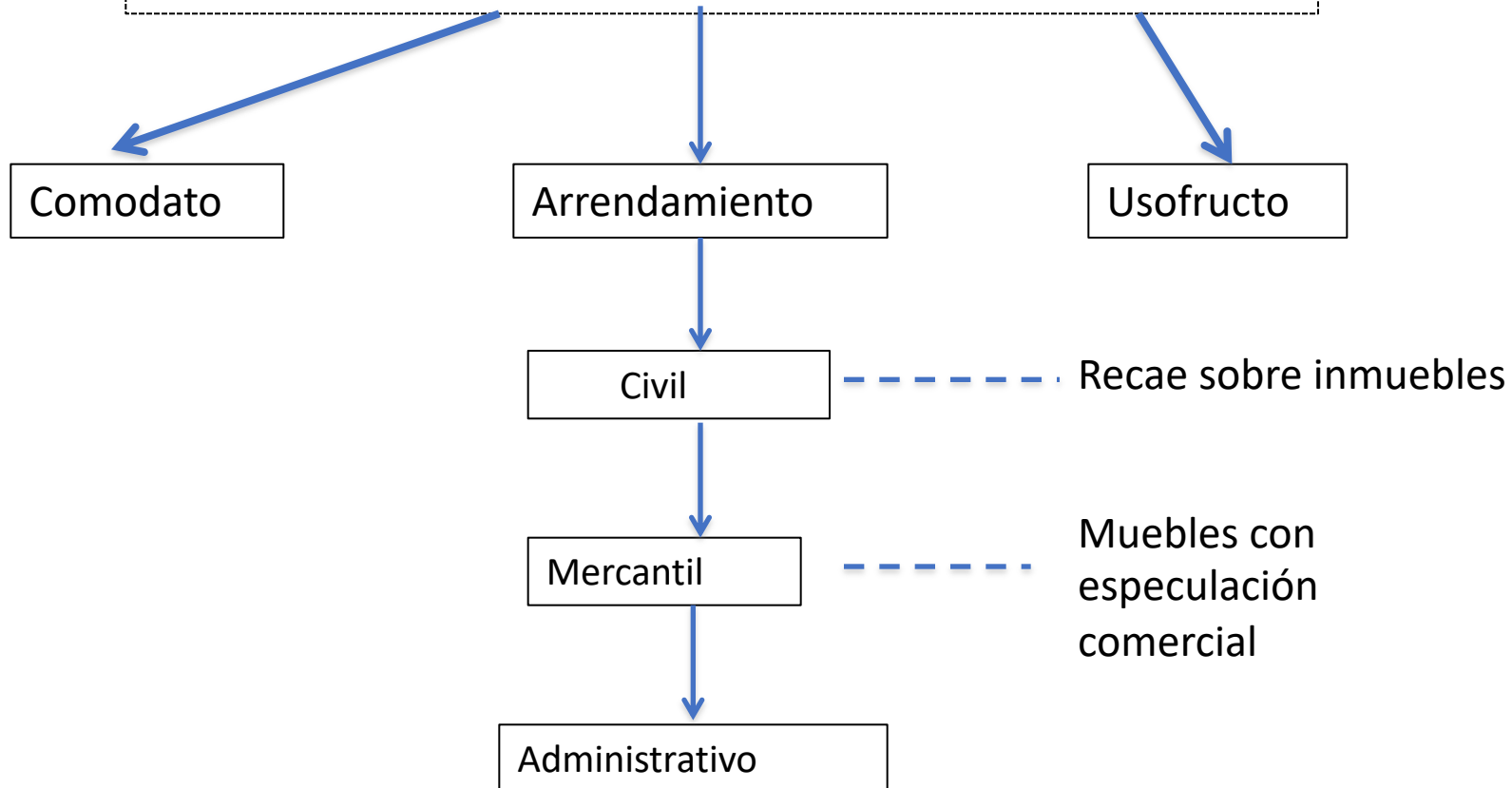
Si se requiere de mayor detalle para el cumplimiento de las obligaciones, lo preferible es que se elaboren Anexos

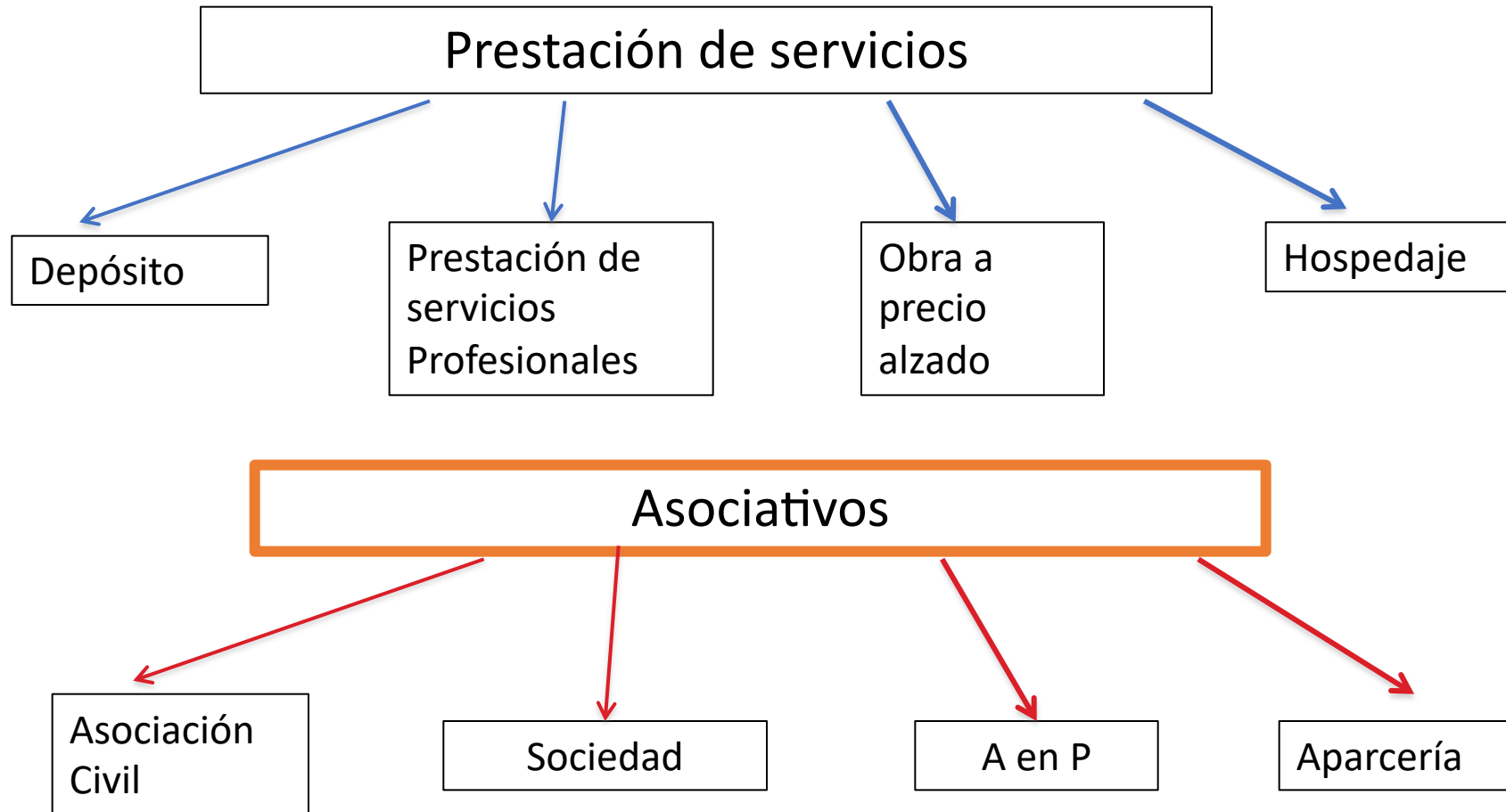
Las cláusulas siempre van en orden progresivo.

Contratos más usuales y su tratamiento corporativo



Contratos traslativos de derechos, uso, goce y disfrute temporal de bienes





Arrendamiento

Concepto

Habr  arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan r cprocamente, una a conceder el **uso o goce temporal de una cosa** y la otra a pagar por ese uso o goce **un precio cierto**

Objeto

Bienes que puedan usarse sin consumirse
Arrendamiento de casa habitación no podrá exceder de 10 años y 20 cuando se trate de comercio
Bienes en copropiedad requiere consentimiento de los copropietarios

Formalidades

Se debe **otorgar por escrito**, la falta de este requisito es imputable al arrendador (art. 2406 CCF)
La renta puede pactarse en una **suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, siempre que sea cierta y determinada**

Arrendamiento

Obligaciones

Arrendador

- Entregar y conservar la cosa
- No estorbar y garantizar el uso
- Conceder el uso en tiempo convenido
- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario. Si autorizó por escrito hacerlas y se obligó a pagarlas (art. 2423)
- Responder de los vicios ocultos

Arrendatario

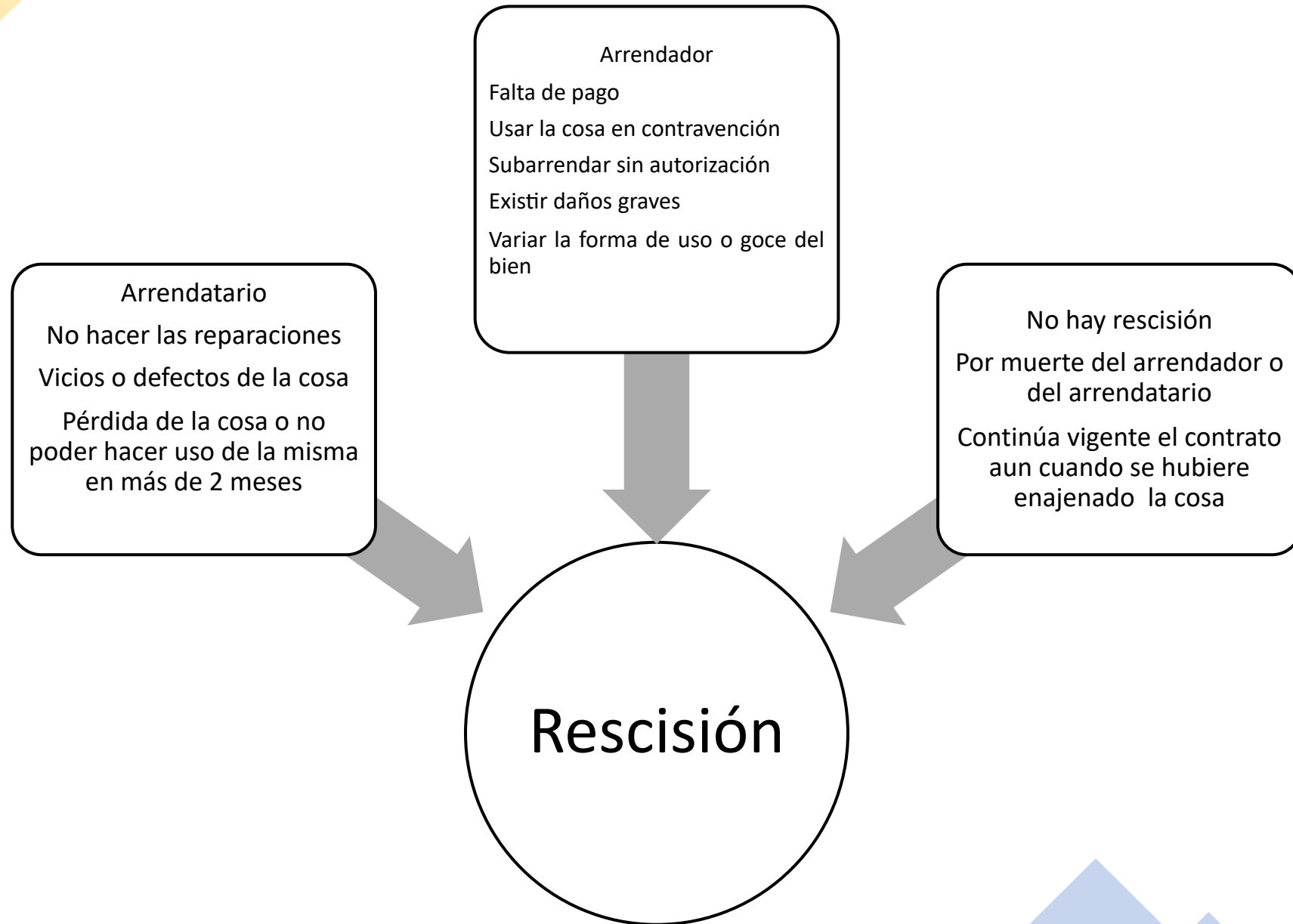
- Pagar la renta. Desde el día que se recibe la cosa
- Responder de los daños
- Avisar de la necesidad de reparaciones
- Solo utilizar la cosa para el uso convenido
- Hacer las reparaciones de poca importancia

Arrendamiento Terminación

- Haberse cumplido el plazo fijado o estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. Si el arrendador continúa arrendando el inmueble sin oposición será por tiempo indeterminado
- Convenio expreso
- Nulidad
- Rescisión
- Confusión: si las cualidades del arrendador y arrendatario se reúnen en una sola persona
- Pérdida o destrucción del bien
- Expropiación
- Evicción



Arrendamiento



Arrendamiento Mercantil

Conforme al artículo 75 del Código de Comercio se refutan actos de comercio:

“I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y *alquileres verificados con propósito de especulación comercial*, de mantenimientos, **artículos, muebles ó mercaderías**, sea en estado natural, sea después de trabajados ó labrados;

Legislación Mercantil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación

Registro Digital: 194955

Localización: Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, 8621, Tomo VIII, Diciembre de 1998, p. 310, jurisprudencia, civil.

Clave o Número: 1a./J. 63/98

Rubro (Título/Subtítulo): VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

Texto: Si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles.

Precedente: Contradicción de tesis 76/96. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito. 17 de junio de 1998. Cinco votos en cuanto a los puntos resolutive primeros y tercero y considerandos que los rigen; y, por mayoría de tres votos de los Ministros Silva Meza, Sánchez Cordero y presidente Román Palacios, en cuanto al punto resolutivo segundo y considerando que lo rige. Los Ministros Castro y Castro y Gudiño Pelayo votaron en contra de este último pronunciamiento y anunciaron que formularán voto de minoría. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Ángel Ramírez González.

Tesis de jurisprudencia 63/98. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Ministro José de Jesús Gudiño Pelayo. México, Distrito Federal, a diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

Comodato

Concepto

Es el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a **conceder gratuitamente** el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente

Objeto

Bienes no fungibles

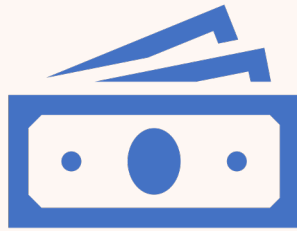
Cosas consumibles siempre que sean prestadas para ser restituidas idénticamente

Formalidades

No se exige ningún requisito formal

De no establecerse el plazo para el uso de la cosa, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciera

Comodato Obligaciones



Comodatario

Conservar la cosa

Restituir la cosa aun cuando su pérdida sea por caso fortuito

Asumir los gastos por su mantenimiento

No retener la cosa bajo el pretexto de deuda con el dueño



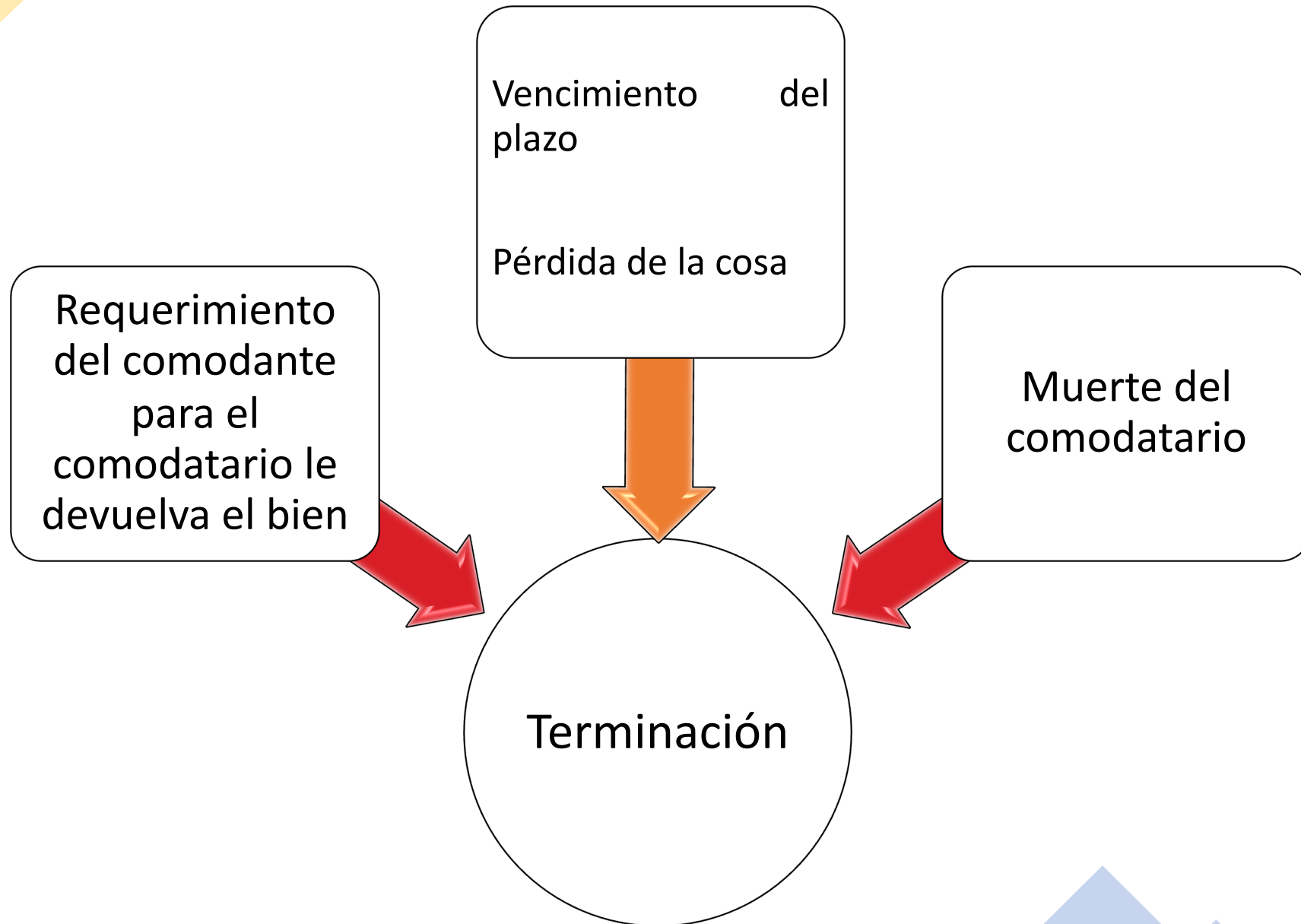
Comodante

Conceder el uso temporal de la cosa en forma gratuita

Reembolsar al comodatario los gastos extraordinarios y urgentes que hubiese erogado para conservar el bien

Indemnizar al comodatario por los perjuicios que le hubiere ocasionado los defectos del bien, si el comodante los conocía y no dio aviso oportuno a su contraparte

Comodato



Compra-venta

Concepto

Habr  compra venta 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** (art. 2248 CCF)

Objeto

Bienes muebles e inmuebles
Objetos determinados o indeterminados
Cosas futuras
Venta de cosas o derechos litigios

Formalidades

No requiere formalidad alguna, salvo que se trate de inmuebles

Compra- Venta Obligaciones

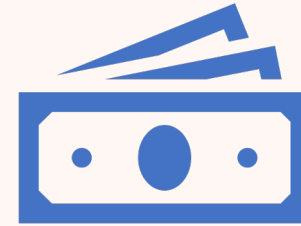


Vendedor

Entregar la cosa (real, jurídica y virtual). Los gastos de la entrega de la cosa son a cargo del vendedor, salvo pacto en contrario

Garantizar las calidades de la cosa

Prestar la evicción y responder de los vicios ocultos

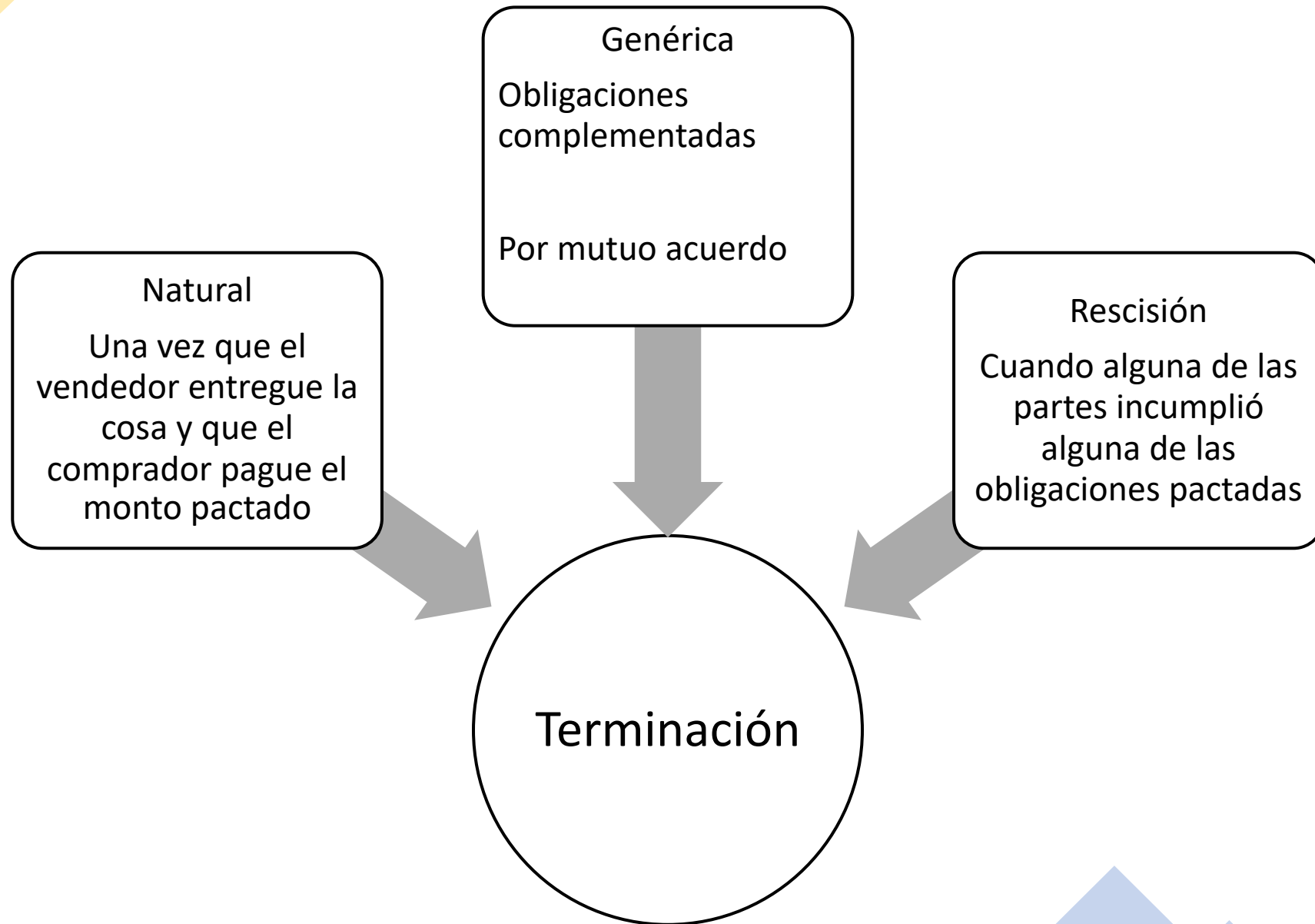


Comprador

Pagar el precio en tiempo , lugar y forma convenidos

Reclamar al vendedor, por escrito, dentro de los cinco días posteriores a la entrega, las falta de calidad o cantidad de las mercancías o dentro de los 30 días siguientes a su recepción, los vicios internos (art. 383, Ccom)

Compra-Venta



Préstamo mercantil

Concepto

Una persona se obliga a transferir **la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra**, quien se obliga a devolver otra tanto de la misma especie o calidad, contrayéndose bajo el concepto y expresión de que las cosas prestadas se destinarán al comercio

Objeto

Dinero, el deudor devolverá una cantidad igual a la recibida
Títulos o valores, el pago se realizará devolviendo otros tantos de la misma clase o idénticas condiciones o sus equivalente
Especie, este caso se devolverá la misma cantidad, calidad y especie recibida

Formalidades

Deberá realizarse por escrito

Préstamo mercantil

- ❑ **Acreedor** transferir la propiedad objeto del contrato
- ❑ **Deudor** Una vez transcurrido el plazo señalado devolver la cosa

Terminación

- En forma genérica cuando las obligaciones sean completadas
- Por mutuo acuerdo
- Por rescisión

Obligaciones de las partes

Prestación de Servicios

Concepto

Contrato de naturaleza civil por el que una persona presta **servicios profesionales** a otra (art.2606 CCF)

Objeto

Servicios profesionales

Formalidades

No requiere formalidad

Prestación de Servicios

Obligaciones

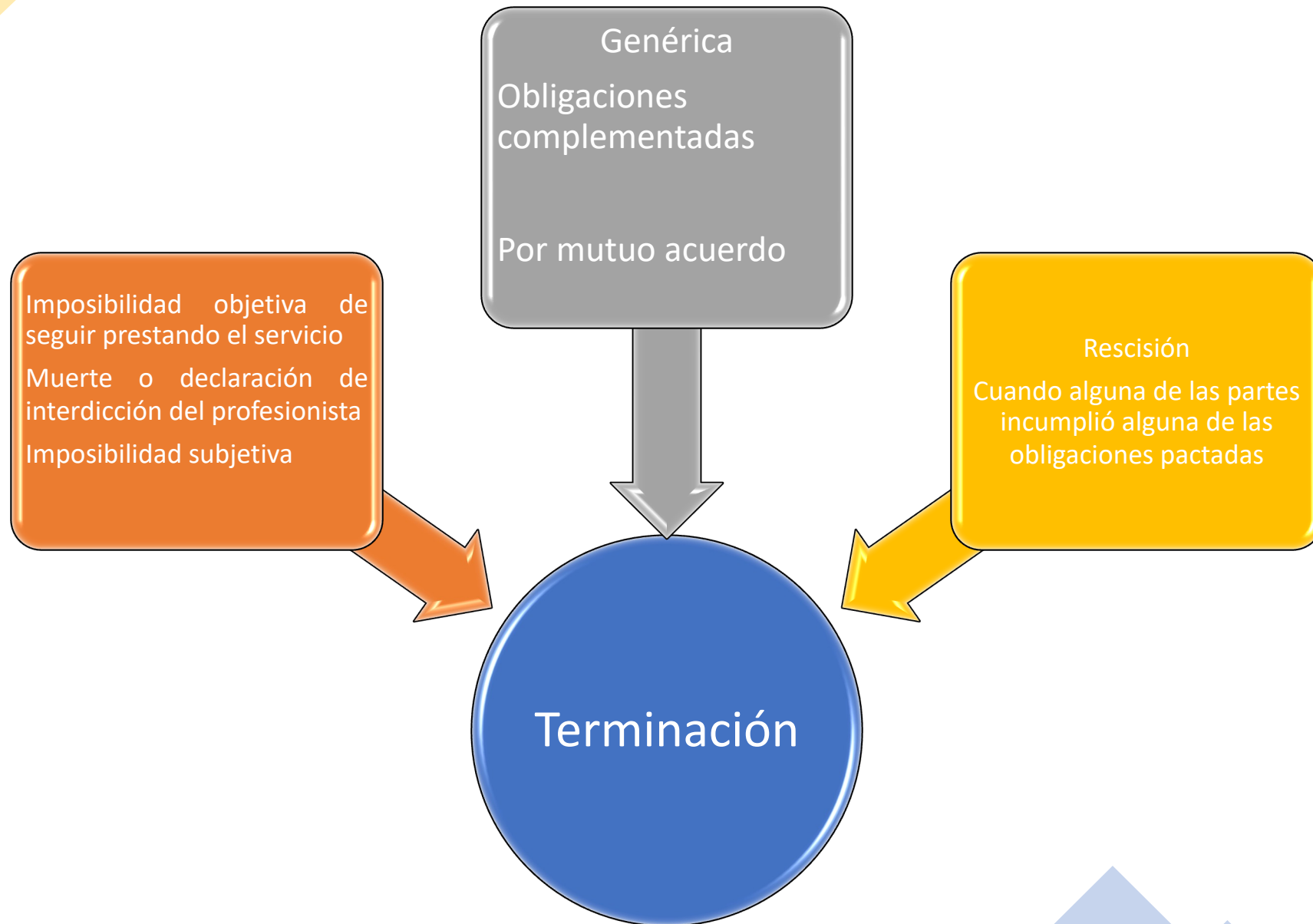
Profesionista

- Prestar el servicio convenido, poniendo en ello todos sus conocimientos en el desempeño del servicio
- Guardar secreto sobre los asuntos que sus clientes confíen
- Erogar los gastos necesarios para el desempeño del servicio

Cliente

- Pagar los honorarios convenidos
- Reembolsar los gastos que el profesionalista hubiere desembolsado
- Pagar al profesionalista los daños y perjuicios que eventualmente se hubieran causado con motivo del servicio

Prestación de Servicios



Comisión

Concepto

Es el mandato aplicado a actos de comercio

Objeto

Actos concretos de comercio

Formalidades

Se perfecciona por el acuerdo de las partes; el comisionista no necesita poder para desempeñar su cargo, pero de otorgársele de manera verbal deberá ser ratificado por escrito antes de finiquitar el negocio

Comisión

Obligaciones

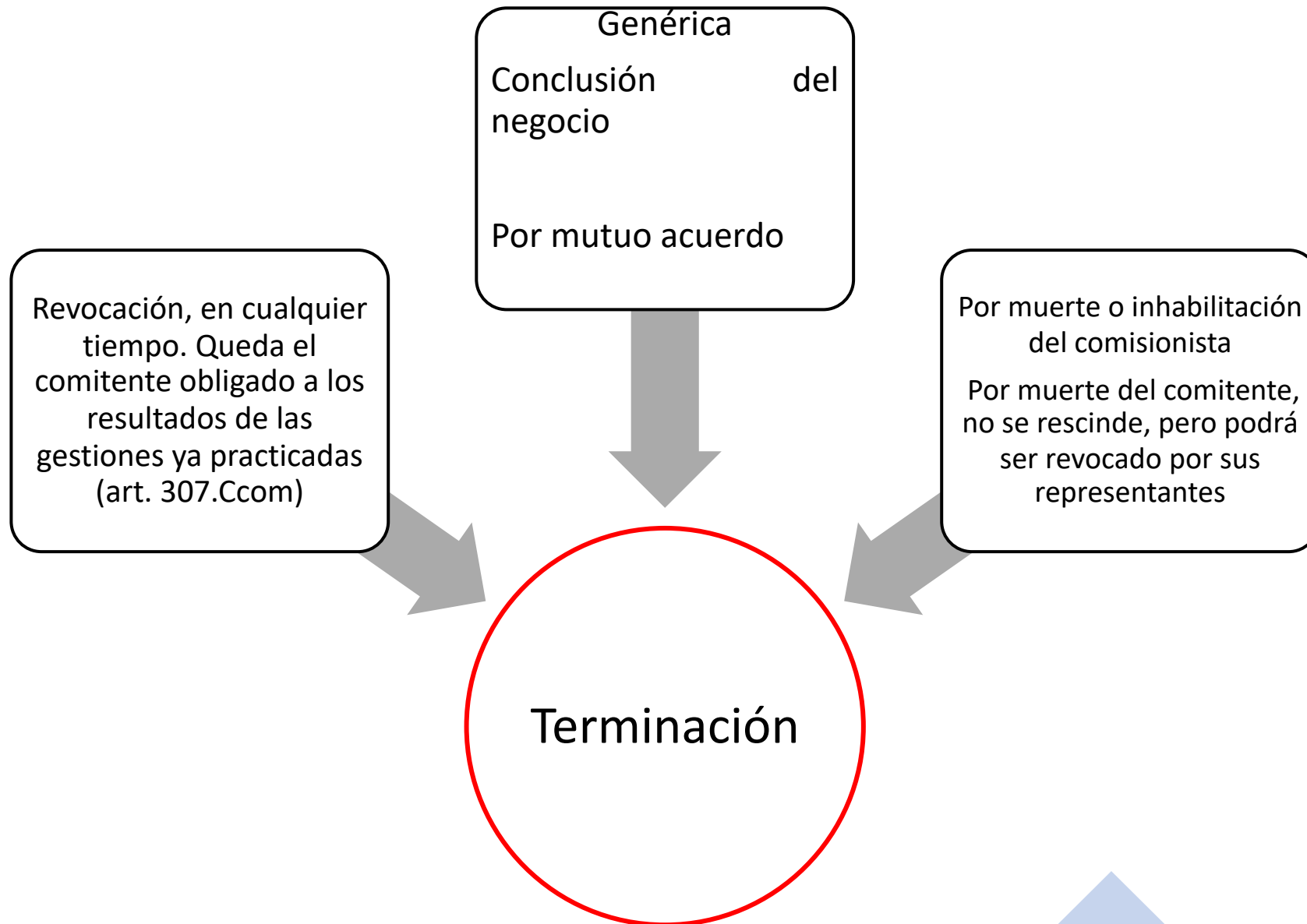
Comisionista

- Ejecutar la comisión
- Desempeñar el cargo personalmente
- Respetar las instrucciones del comitente
- Informar del negocio al comitente
- Rendir cuentas
- No comprar para sí o para otro lo que se le hubiere mandado comprar; o vender para sí o para otro lo que se hubiere mandado vender
- No alterar las marcas o tener efectos de diferente dueños bajo una misma marca

Comitente

- Proveer fondos al comisionista y sufragar su gastos
- Dar instrucciones precisas para el ejercicio de la comisión
- Pagar la remuneración estipulada al comisionista
- Asumir las obligaciones que contraiga el comisionista y liberarlo de las obligaciones contraídas en la ejecución del contrato
- Satisfacer al contado al comisionista mediante cuenta justificada, el importe de todos sus gastos y desembolsos

Comisión



Mandato

Concepto

Es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga

Objeto

Obligación de hacer, consistente en la celebración de actos jurídicos

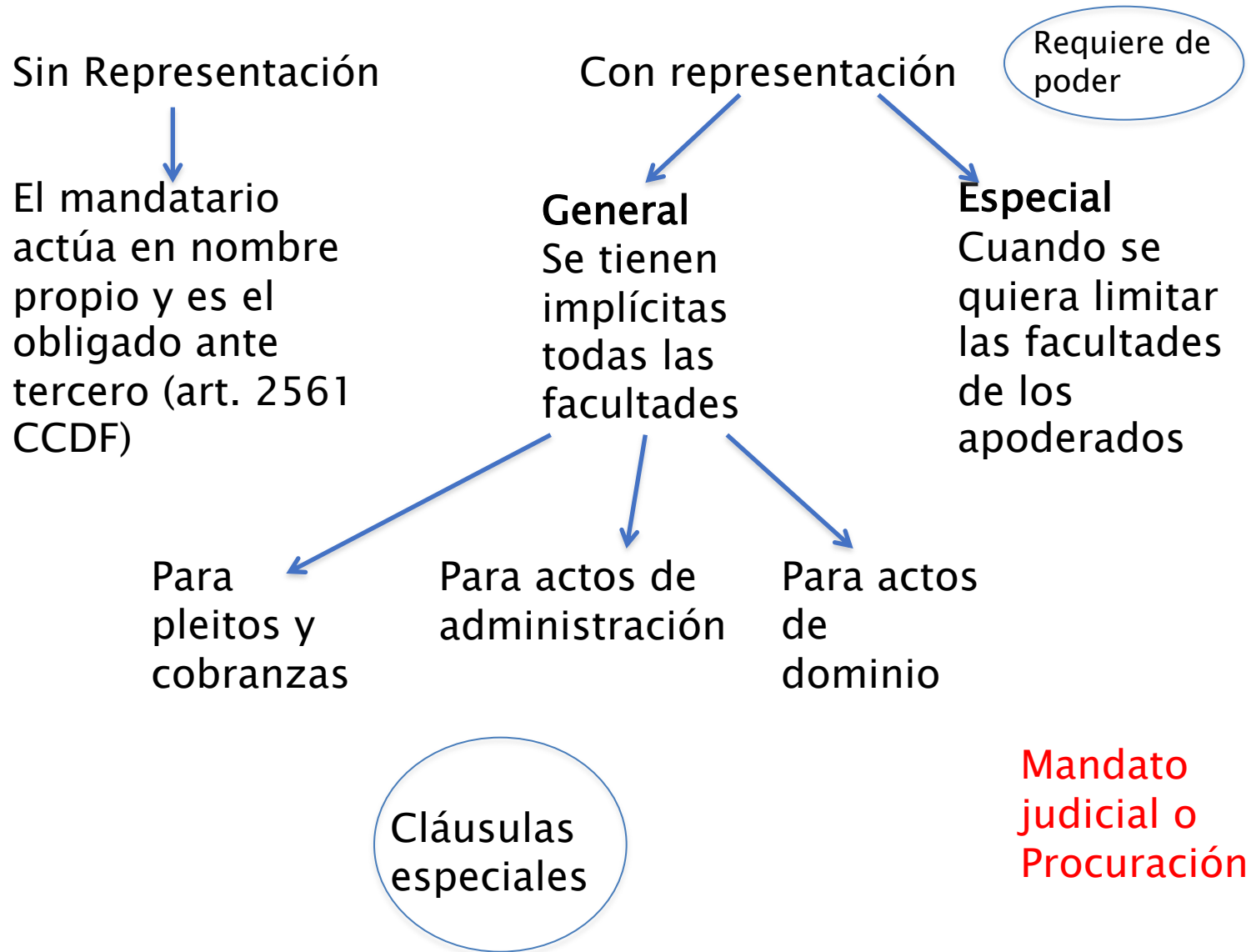
Formalidades

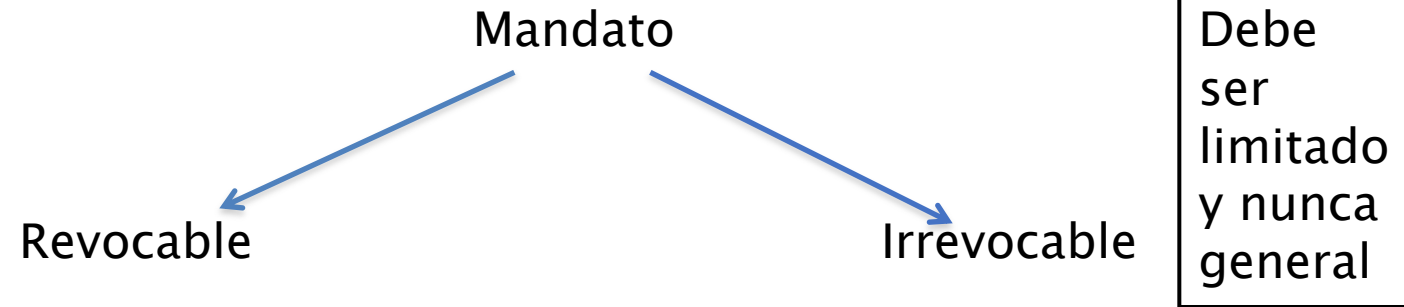
Puede ser escrito o verbal (no exceda de 50 veces la UMA)

Si no excede de mil veces la UMA se podrá otorgar en escrito privado ante dos testigos (carta a poder)

Si excede ante notario o ratificar firmas ante autoridad administrativa

Mandato





1.- Cuando se confiera como condición en un contrato bilateral

2.- Cuando es medio para cumplir una obligación contraída

Mandato

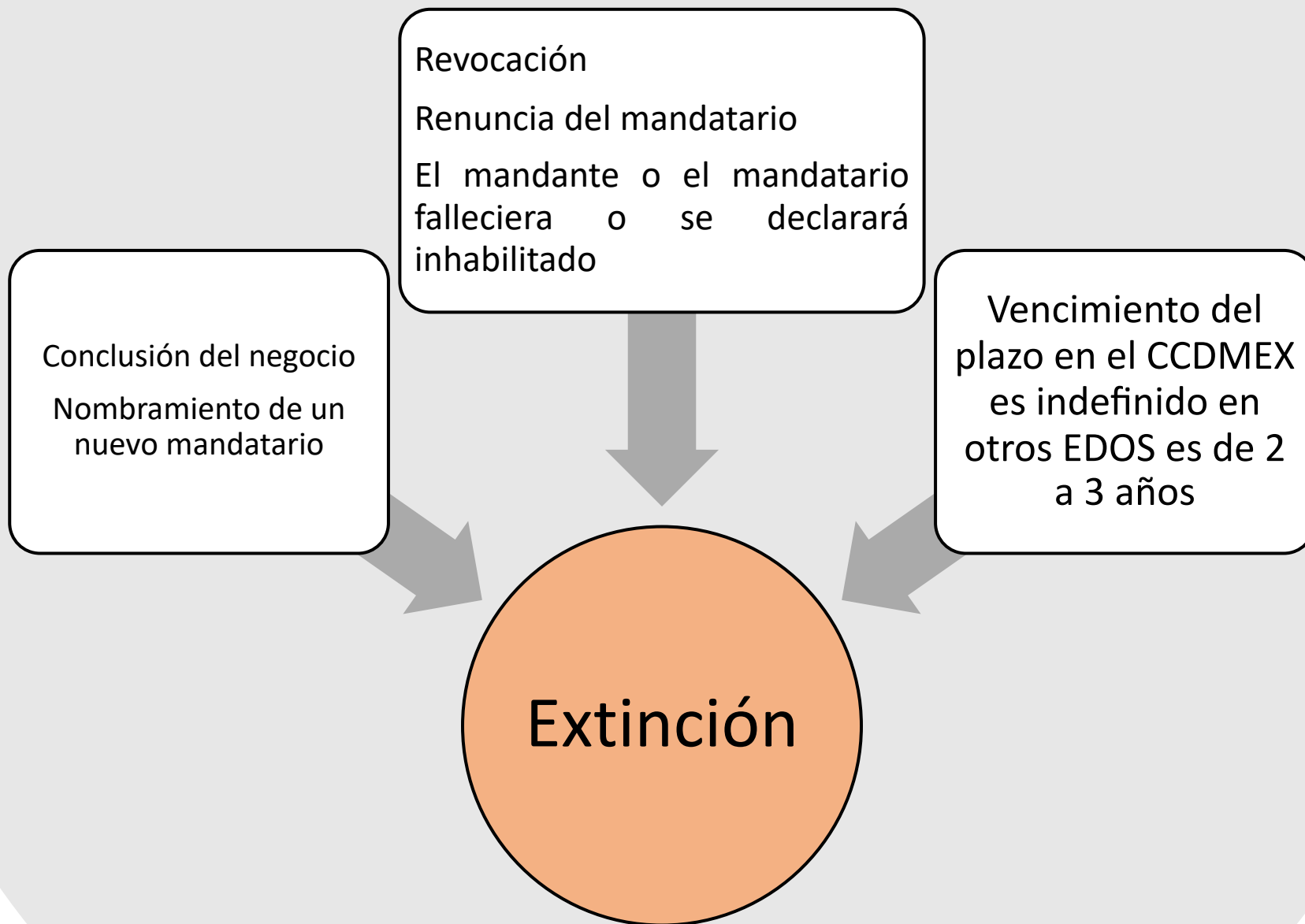
Obligaciones

Mandatario

- Desempeñar el mandato de acuerdo a las instrucciones
- Consultar al mandante en actos que no estén previstos en el mandato
- Ejercer el negocio como si fuera propio
- Indemnizar al mandante por actos en violación al mandato
- Rendir cuenta al mandante cuando este se lo pida o al concluir el mandato
- Entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del mandato
- Actuar personalmente

Mandante

- Expensar los recursos para llevar a cabo el mandato
- Devolver al mandatario las cantidades que aportó y sus intereses
- Indemnizar por daños y perjuicios que el mandato ocasione
- Cubrir al mandatario sus honorarios cuando expresamente se hayan estipulado sino serán gratuitos



GRACIAS

Esta presentación se elaboro exclusivamente con el propósito de ofrecer orientación general sobre los temas expuestos. La toma de decisiones y los resultados que se obtengan por el uso de esta información es responsabilidad exclusiva del usuario. No garantizamos, expresa o implícitamente, la precisión o integridad de la información de la presentación, y dentro de los límites permitidos por la ley, IDC Asesor Jurídico y Fiscal, sus miembros y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad, deber u obligación derivada de las acciones, decisiones u omisiones que usted u otras personas tomen con base en la misma.