

Curso a tu medida ✨

**CONFIANZA EN TU  
ARRENDAMIENTO**

# “CONTRATOS”

Pólizas jurídicas



# ¿Qué es un contrato?

Un contrato es un pacto de obligaciones y derechos entre dos o más personas (jurídicas y/o naturales) que se comprometen a respetar los términos acordados por escrito y se someten a las leyes del país para resolver cualquier incidencia surgida en torno a los términos del acuerdo.

En cada Estado de la República Mexicana hay distintos requisitos para la elaboración de un contrato, pero su esencia es más o menos la misma. En un contrato se crean y se transmiten derechos y obligaciones.



# ¿Que es un convenio?

Es un pacto o acuerdo, establecido entre dos o más personas o entidades, con la finalidad de regular una determinada situación o poner punto final a una controversia.

En el convenio se pueden:  
Crear, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones.





# ¿Que son los derechos y obligaciones?

El derecho de los contratos se refiere al conjunto de normas que regulan los derechos y las obligaciones que nacen por la celebración de un contrato. Un contrato puede ser definido como un acto privado que dos o más personas llevan a cabo y del que surgen derechos y obligaciones para ellos.



COMPRA-  
VENTA Y  
PROMESA



ARRENDAMIENTO



COMODATO

En el ramo  
inmobiliario,  
los  
contratos  
mas vistos  
son:



DONACIÓN



HIPOTECA



PERMUTA

# CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa, es el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho al comprador quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

De acuerdo con el código civil, la compraventa puede celebrarse bajo distintas modalidades, como es el caso de la compraventa con reserva de dominio, en la cual el vendedor se reserva la propiedad del bien vendido hasta que su precio haya sido pagado. En este caso, el comprador no adquirirá la propiedad de la cosa al momento de celebrar el contrato, sino hasta que termine de pagar el precio.

Otra modalidad de la compraventa es la compraventa en abonos, en la cual el comprador podrá pagar el precio en parcialidades.



# CONTRATO DE COMPRAVENTA

Obligaciones del Vendedor

El vendedor está obligado a:

- Entregar al comprador la cosa vendida.
- Garantizar la calidad de la cosa.
- Responder del saneamiento por causa de evicción y por los vicios o defectos ocultos del bien enajenado.
- Entregar los documentos legalmente necesarios para acreditar la adquisición del bien objeto del contrato.
- Entregar la cosa vendida en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato de compraventa.
- Entregar todos los frutos producidos por la cosa desde que se perfeccione la venta, los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.



# CONTRATO DE COMPRAVENTA



## Obligaciones del Comprador

El comprador está obligado a:

- Pagar al vendedor el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos (en su caso).
- Pagar al vendedor el precio de la cosa en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (en su caso).
- A pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio cuando así se hubiere convenido; la cosa vendida y entregada produce fruto o renta; o si se constituyó en mora conforme a lo dispuesto en el código civil.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA



Un contrato de promesa de compraventa es un acuerdo preparatorio entre el comprador y el vendedor de un inmueble. En este contrato, se establece la intención de ambas partes de llevar a cabo la compraventa en el futuro; Aunque la propiedad aún no se transfiere, el contrato de promesa de compraventa asegura que la propiedad se retire del mercado y no se ofrezca a otros prospectos.

Este documento también sienta las bases para la posterior firma del contrato de compraventa ante un notario público.

Es una forma de certificar que el inmueble sea retirado del mercado y no se ofrezca a otros prospectos, preparando así el camino para firmar el contrato de compraventa, a través de la definición clara de condiciones y plazos, ya sea de una o ambas partes que será formalizado por el notario

# CONTRATO DE DONACIÓN

El contrato de donación, es un contrato en el cual por un acto entre vivos se transfiere gratuitamente a otra persona la propiedad de un bien con animus donandi, que es la materialización de la causa motivo determinante del contrato y que debe ser aceptada por el donatario.

Partiendo del concepto anterior, la opinión doctrinal dominante señala tres características fundamentales de la donación:

1. Es un contrato traslativo de dominio.
2. Es un contrato gratuito.
3. Solo puede comprender bienes presentes del donante.

La donación consiste en la transmisión de la propiedad de los bienes donados por el donante a favor del donatario, lo que a la vez genera un empobrecimiento de aquel y un enriquecimiento de éste, efectos motivados el primero por el segundo. Es decir, habrá donación cuando se transmita gratuitamente la propiedad de un bien del donante al donatario, de tal forma que este se enriquezca en la medida en que aquel se empobrezca; cualquier otro acto o contrato en que no se opere este fenómeno de traslación de dominio de bienes, aunque los mismos sean gratuitos, no será donación.



# CONTRATO DE DONACIÓN

La donación se clasifica como un contrato principal, consensual, traslativo de dominio, unilateral, gratuito, en principio irrevocable, entre vivos y, habitualmente, instantáneo y formal solemne.

Tipos de donación:

- Donación pura: es aquella que se otorga en términos absolutos.
- Donación condicional: es la que depende de un acontecimiento incierto.
- Donación remuneratoria: es aquella que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y este tiene acción legal para reclamarla.

La donación siempre debe superar el monto del servicio.

- Donación con cargo o modo, donación modal: consiste en la imposición de gravámenes al donatario o a un tercero -estipulación a favor de terceros- como contra prestación a la donación realizada.
- Donación mortis causa: es aquella que está suspendida a un término, la muerte del donante, y generalmente se equipara a un legado o herencia. Debe ser válido el acto de donación como testamento; en caso contrario carece de efectos.
- Donación entre cónyuges: es aquella que hace un cónyuge a favor del otro.
- Donaciones prenupciales, antenupciales, por causa de matrimonio o propter nuptias: son aquellas hechas entre los futuros cónyuges o por algún tercero en consideración al previsto matrimonio.



# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es aquel contrato por el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una (el arrendador), a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra (el arrendatario), a pagar por ese uso o goce un precio cierto (renta).

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- Por falta de pago de la renta.
- Por usar la cosa para fines distintos al uso convenido.
- Cuando el arrendatario subarrienda la cosa sin contar con la aprobación expresa del arrendador.



# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento deberá celebrarse por escrito estableciendo en el mismo el siguiente contenido:

- Proemio (Identificación de que se trata de un contrato de arrendamiento)
- Nombre del arrendador
- Nombre del arrendatario
- Mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado
- Descripción del bien objeto de arrendamiento
- Precio de renta
- Derechos y obligaciones del arrendador
- Derechos y obligaciones del arrendatario
- Vigencia del contrato
- Jurisdicción a la que han de someterse las partes en caso de controversia entre ellas
- Lugar de suscripción del contrato
- Fecha de suscripción del contrato
- Nombre y firma de las partes
- Nombre y firma del fiador u obligado solidario (en su caso)

Si el contrato no se otorga por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.



# CONTRATO DE HIPOTECA



De acuerdo con el Código Civil Federal, la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

La hipoteca puede ser:

- **Hipoteca Voluntaria:** Es aquella hipoteca convenida entre las partes (bilateral) o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituyen (unilateral). Por ejemplo, celebrada por convenio o contrato.
- **Hipoteca Necesaria:** Es aquella hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o garantizar los créditos de determinados acreedores. Por ejemplo, tratándose de herencia, legado o tutela.

# CONTRATO DE COMODATO

Un contrato de comodato en México es un acuerdo legal entre dos partes, el comodante y el comodatario, mediante el cual el primero presta al segundo un bien no fungible por un tiempo determinado, sin recibir una contraprestación económica a cambio. El objetivo principal del comodato es permitir al comodatario el uso temporal del bien prestado, pero sin transferir la propiedad del mismo.

En este tipo de contrato el comodatario no paga ninguna cantidad de dinero por el préstamo del bien, y su uso del bien se limita al periodo establecido en el acuerdo. El comodato se encuentra regulado en el Código Civil Federal, específicamente en los artículos 2230 al 2257.

Es importante señalar que el término "no fungible" se refiere a aquellos bienes que no pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplos de bienes no fungibles pueden ser una obra de arte, una joya o un vehículo.



# CONTRATO DE PERMUTA

El contrato de permuta es un pacto entre dos partes mediante el cual realizan un intercambio de bienes, servicios o derechos.

En la permuta ambas partes se comprometen a intercambiar la propiedad de algo que poseen. Esto significa que cada una de las partes cede la propiedad de un bien o un conjunto de bienes a la otra, recibiendo a cambio la titularidad de otro bien o conjunto de bienes.

Por lo general, la permuta implica un trueque directo, donde se considera que el valor de los bienes intercambiados es equivalente o aproximadamente equivalente.

Cuando el precio de la cosa vendida se establece para ser abonado en parte con dinero y en parte con el valor de otra cosa, la naturaleza del contrato dependerá de la proporción de pago. Se considera una venta si la parte que se paga en efectivo es igual o mayor que la parte que se paga con el valor de otra cosa.

Sin embargo, si la parte en dinero es menor que la parte con el valor de otra cosa, se trata de una permuta.





# ¡Muchas gracias!

Contactanos:  
5514355668  
5615912825

Correos: [tramites@confiarenta.com.mx](mailto:tramites@confiarenta.com.mx)  
[info@confiarenta.com.mx](mailto:info@confiarenta.com.mx)

[www.confianta.com.mx](http://www.confianta.com.mx)

Pólizas jurídicas