



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**“EL COMODATO COMO EL MEDIO IDÓNEO PARA  
ARRENDAR LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”**

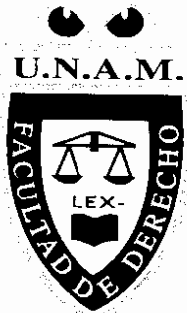
**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

**MAURICIO CHÁVEZ VEGA**

**ASESOR DE TESIS: LIC. JESÚS VILCHIS CASTILLO**



**CIUDAD UNIVERSITARIA**

**2007**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Agradezco principalmente a Dios,  
quien me dio la vida y la fuerza, para alcanzar el éxito.

A mi madre Edelmira,  
quien con su amor, trabajo y  
comprensión, me enseñó siempre  
a alcanzar mis metas y la superación.  
Gracias eternamente mamá.

A mi padre Javier,  
Quien con sus consejos, me enseñó a  
superar los obstáculos escurpados de la  
vida y a superarlos con inteligencia y  
aplomo.  
Gracias papá.

A mi hermana Araceli.  
Con el deseo de que cada día exista más  
comprensión entre nosotros.

A la memoria de mi abuelita Ninfa.  
Por su amor y por haberme dado una  
madre ejemplar.

A la memoria del abuelo Joel.  
Quien a través de sus éxitos y esfuerzos  
sembró en mi un líder.

Mi abuelita Elvira.  
Por su amor y consejos.

A la UNAM.  
A ti, mi alma mater, la promesa de  
saber valorar, defenderte y poner  
siempre en alto tu nombre en el  
desempeño de mi carrera profesional y  
poder decir con orgullo, soy egresado  
de la UNAM.

A la memoria de mi abuelito Alejandro  
Por su templanza.

A la maestra Tere Medina.  
Que gracias a su amistad se logró el  
sueño.

Al Lic. Mauricio Solis.  
Quien me dio su confianza y apoyo para  
lograr el anhelo de todo estudiante.

A la Dra. María Leoba Castañeda Rivas.  
Gracias por sus consejos en este trabajo.

Al Lic. Jesús Vilchis Castillo.  
Por guiarme en mi trabajo de titulación.

Al honorable Jurado.

Al Lic. Álvaro Mojica Cristóbal.  
Por su apoyo en este trabajo.

México, D.F. a 14 de Febrero de 2007

**C. DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN  
ESCOLAR DE LA UNAM  
ING. LEOPOLDO SILVA GUTIÉRREZ  
FACULTAD DE DERECHO  
PRESENTE.**

**Estimado Señor Ingeniero:**

El C. Pasante en Derecho **MAURICIO CHÁVEZ VEGA**, ha presentado a mi consideración el trabajo intitulado **“EL COMODATO COMO EL MEDIO IDÓNEO PARA ARRENDAR LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”**, con el que optará por el Título de Licenciado en Derecho.

Tuve a bien revisar el trabajo recepcional del pasante antes citado y puedo asegurar que reúne los requisitos reglamentarios que un trabajo de esta naturaleza debe satisfacer, que cuenta con una amplia y adecuada bibliografía y que se manifiesta el esfuerzo que el autor realizó.

Por los motivos anteriores y con el propósito de que el ahora presente celebre su examen profesional le otorgo al trabajo del C. **MAURICIO CHÁVEZ VEGA**, mi **VOTO APROBATORIO**.

**A T E N T A M E N T E**

**LIC. JESÚS VILCHIS CASTILLO**

CIUDAD UNIVERSITARIA, 15 DE NOVIEMBRE DE 2005

Lic. LUIS GUSTAVO ARRATÍBEL SALAS  
Director del Seminario de Derecho Civil UNAM

**Estimado Maestro:**

El pasante en Derecho **MAURICIO CHÁVEZ VEGA** con No. de Cta. **96308008** ha elaborado un proyecto de tesis intitulado **"EL COMODATO COMO EL MEDIO IDÓNEO PARA ARRENDAR LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL"** bajo la asesoría del suscrito.

El Proyecto en comentario el cual me entregó el interesado ha sido revisado en su totalidad y en su oportunidad se le han hecho las modificaciones que consideré necesarias a efecto de que satisficiera las necesidades que un proyecto de tesis debe tener para su aprobación.

Además la investigación en cuestión cuenta con una amplia bibliografía sobre el tema, por lo antes expuesto, someto a su digna consideración el referido proyecto de capitulado para que, de no existir inconveniente alguno de su parte tenga a bien autorizar el registro del proyecto citado.

Sin otro particular reciba de mi parte un respetuoso saludo reiterándome a sus apreciables órdenes.

**ATENTAMENTE:**

**"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU."**

**Lic. JESÚS VILCHIS CASTILLO**

# VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”

## INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL COMODATO

A) Primeros Antecedentes. ....	1
B) Concepto doctrinal.....	6
C) Caracteres. ....	12
D) Naturaleza Jurídica.....	20
E) Diferencias con otras figuras jurídicas. ....	25

### CAPÍTULO SEGUNDO: GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS

A) De los Contratos. ....	30
B) Elementos de los Contratos.....	35
C) El contrato como fuente de obligaciones. ....	43
D) Clasificación de los Contratos. ....	50
E) Interpretación de los Contratos.....	56
F) Extinción de los Contratos. ....	61

### CAPÍTULO TERCERO: REGULACIÓN JURÍDICA DEL COMODATO EN LA ACTUALIDAD

A) Definición legal. ....	63
B) Características de este contrato de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal. ....	67
C) Elementos esenciales y de validez de este contrato. ....	72
D) Obligaciones para las partes contratantes en dicho contrato. ....	77
E) Los riesgos en esta forma de contratación. ....	83
F) Formas de terminar con este contrato. ....	85
G) El comodato y el mutuo. ....	87



**CAPÍTULO CUARTO: PROPUESTA PARA QUE EL COMODATO SEA EL  
MEDIO IDÓNEO DE ARRENDAR LAS VIVIENDAS DE  
INTERÉS SOCIAL**

A) La obtención de las viviendas populares en la actualidad.....	93
B) Justificación jurídica y social de la propuesta. ....	98
C) Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre el contrato de comodato.....	106
D) Texto de la adición sugerida en el Código Civil para el Distrito Federal. ....	108
.....	108
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>117</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>121</b>

## INTRODUCCIÓN

De manera general, podemos decir que siempre, la elaboración, preparación y redacción de una tesis profesional, será una labor difícil, pero productiva porque nos introduce en el amplio e inigualable mundo de la investigación jurídica.

Con el presente trabajo recepcional pretendemos si no innovar, si sembrar la inquietud para posteriores trabajos de investigación, ya que, por medio de esta tesis buscamos que las viviendas populares, cuando se presten o se den a cuidar a otra persona se haga por medio de un contrato de comodato para que así se eviten futuras controversias o se prevengan mediante un contrato de esta naturaleza, para así, evitar conflictos al comodante, en razón que muchas de las veces (se arrenda dicha vivienda) para poder cubrir el pago correspondiente ante el INFONAVIT y no mermar el gasto del derechohabiente.

También, en ocasiones, la vivienda se da en comodato, debido a lo alejado de los centros de trabajo del trabajador y en lo que éste busca otro trabajo, la renta o la presta para que otro pueda vivir, pero cuando el titular pide la devolución de la casa, el comodatario se niega a salir y precisamente de aquí derivan los conflictos.

La presente tesis, tiene como propósito que la figura del contrato de comodato, sea el medio idóneo para que los titulares de las casas de interés social

las arrienden o las den a cuidar ya que al destacar la importancia de una adecuada elaboración de este contrato para que, cuando un trabajador adquiriera una casa de interés social y para que ésta pueda ser pagada oportunamente y más que nada para que no pueda el propietario ser despojado de este bien en caso de que la deje al cuidado, encargue o rente a otra persona, por medio de la figura del comodato pueda realizar todas las posibilidades anteriores sin temor a que sea privado de su propiedad.

El trabajo en comentario, lo dividimos para su exposición y estudio en cuatro capítulos mismo que a continuación detallamos.

En el capítulo primero, hablamos de los antecedentes del comodato, evolución, concepto, caracteres, naturaleza y diferencias con otras figuras jurídicas.

Lo referente a los contratos en general, lo abordamos en el capítulo segundo de este trabajo, donde hablamos genéricamente de sus elementos, clasificación, interpretación y formas de extinción.

En el capítulo tercero, analizamos la figura del contrato de comodato su definición, características, elementos esenciales y de validez así como, las obligaciones de las partes en la actualidad, sus formas de terminación y en sí, todo su esquema de regulación en la actualidad.

Finalmente en el capítulo cuarto, proponemos la adición en el Código Civil para el Distrito Federal, de la figura del comodato, en atención a su interés jurídico y social en la adquisición de viviendas populares.

## **CAPÍTULO PRIMERO: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL COMODATO**

### **A) Primeros Antecedentes.**

Hay que tener presente que el contrato, según la definición legal, no sólo puede dar nacimiento a obligaciones y a sus correlativos derechos de crédito, sino también, puede crear o transmitir derechos reales como ocurre en el contrato de hipoteca y en la compraventa, respectivamente. Por ello, se indica que el contrato puede tener efectos obligatorios y efectos reales.

A efecto de tener una mejor comprensión sobre el tema a desarrollar será oportuno precisar la evolución del contrato de comodato en los incisos siguientes.

El comodato fue considerado en el Derecho Romano como un contrato real, sinalagmático, imperfecto y gratuito, podía ser la cosa entregada, mueble o inmueble.

De acuerdo con Florís Margadant, “el comodato era un préstamo de uso, un contrato por el cual una persona, el comodante, entregaba a otra persona, el comodatario, un bien específico de un plazo convenido”.<sup>1</sup> Normalmente, tenía por objeto un bien específico, aunque a veces podían, aparentemente, figurar bienes genéricos como objetos del comodato, como cuando se pide al vecino que preste

---

<sup>1</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 8ª ed. Ed. Esfinge, México, D.F. 1998. p. 328.

una bolsa con monedas de oro ***ad pompam vel ostentationem***; sin embargo, en este caso, las monedas de oro no se prestan como bienes genéricos, sino como un conjunto específico.

“En el derecho preclásico, el comodato podía tomar la forma de una enajenación por un centavo, combinada con la cláusula de que el comprador volvería a vender, en una fecha determinada, el objeto al vendedor, también por un centavo”.<sup>2</sup> Pero, a fines de la época republicana, esta complicación ya no se consideraba necesaria, y la simple entrega del objeto con la declaración, hecha ante testigos, de que se lo devolvería en una fecha determinada, era suficiente para que los derechos del comodante estuvieran garantizados.

El comodatario no tenía el ***ius abutendi***. Por tanto, no necesitaba recibir la propiedad del objeto; y en consecuencia, el comodante no tenía que ser, forzosamente, el propietario de este objeto.

El comodatario tenía la obligación de utilizar el objeto como un buen padre de familia, y de restituirlo en la fecha convenida. Como se trataba de un contrato esencialmente gratuito, si no, sería considerado como un arrendamiento, en el que el comodatario tenía todo el beneficio, éste era responsable de la ***culpa levis in abstracto***, es decir, de lo que se consideraría como una culpa leve en la conducta de un buen padre de familia. Además, no debía utilizar el objeto para un fin distinto del convenido.

---

<sup>2</sup> PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002. p.269.

Respondía de una debida custodia, un concepto que en tiempos de Gayo implica “la responsabilidad por robo, pero no por otras formas de fuerza mayor. Más tarde, el Derecho Romano excluye toda responsabilidad que no fuera por dolo y culpa grave o leve, haciéndose también al comodatario responsable por fuerza mayor en caso de haber incurrido en mora (y aun en este supuesto, el comodatario podía liberarse, si comprueba que la fuerza mayor también hubiera alcanzado el objeto en poder del comodante)”.<sup>3</sup> Además, el comodatario siempre podía aceptar por pacto especial la responsabilidad por fuerza mayor, y si se dio la cosa valuada, el comodatario se hacía responsable de todo el riesgo, ya que tal avalúo se consideraba un pacto tácito en este sentido, disposición que ha reproducido el derecho actual.

Podían surgir también el comodante deberes de este contrato; era obligación suya indemnizar al comodatario por los gastos extraordinarios, pero indispensables, para la conservación del objeto, como por ejemplo, los honorarios del veterinario en caso de una enfermedad fortuita de un animal prestado. En cambio, los gastos ordinarios eran por cuenta del comodatario.

El comodante respondía de su dolo y de su **culpa lata**; no de su **culpa levis**, ya que no recibía ninguna ventaja. Sin embargo, quien prestaba, por ejemplo, madera para un fin temporal (andamios, decoraciones de teatro, etc.), sin haber fijado el término del comodato, y la retiraba, contra la voluntad del comodatario, en un momento inoportuno, era responsable de los daños y

---

<sup>3</sup> FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. p. 330.

perjuicios. De la misma manera, respondía el comodante si había ocultado defectos del objeto comodado, por los cuales el comodatario hubiera sufrido perjuicios; por ejemplo, si se prestaba a un competidor un barril que goteaba.

A causa de estos eventuales deberes del comodante, se trataba de un contrato eventualmente bilateral, y, por tanto, de buena fe, al quedar amparado por dos acciones: “la **actio commodati directa**, del comodante contra el comodatario, y la **actio commodati contraria**, del comodatario contra el comodante, en el caso excepcional de que el comodante tuviera que responder de gastos necesarios o de daños y perjuicios causados por su dolo”.<sup>4</sup>

Como ya hemos visto, en contratos de buena fe, como éste, ambas partes respondían automáticamente de su dolo, y no podían siquiera excluir por convenio esta responsabilidad.

Sin embargo, escasean en el **Corpus iuris** casos de la **actio doli** en relación con el comodato, ya que dicha acción era subsidiaria. Como las dificultades respecto del comodato podían tramitarse mediante las dos acciones propias del comodato, se debía evitar la **actio doli** en caso de dolo cometido por el comodante o el comodatario.

“El Código de las Siete Partida, de Alfonso X, el sabio, definía el comodato como el contrato por el que uno entrega al otro, gratuitamente, una cosa fungible

---

<sup>4</sup> VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002. p. 207.



para que se sirva de ella por cierto tiempo o para un uso determinado, y la devuelva concluido el uso o el tiempo para que se cedió”.<sup>5</sup>

Por el contrato de préstamo, establece el Código Civil español (artículo 174), una de las partes entrega a la otra, o una cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.

“El comodato es esencialmente gratuito. El simple préstamo podía ser gratuito o con pacto de pagar interés”.<sup>6</sup>

En otras palabras, para que el comodato se forme, es necesario que se haga la entrega de la cosa al comodatario, ésta no es más que una *nuda traditio*, pues como dice Pomponio: “Conservamos tanto la posesión como la propiedad de la cosa dada en comodato y esta cosa no la hará suya el comodatario”.<sup>7</sup>

Como no se transfiere la propiedad de la cosa comodada, podremos prestar la cosa ajena como dice Paulo: “aún si un ladrón presta el objeto que ha robado, tendrá la acción del comodato según Marcelo. El comodatario en todos los casos no tendrá sino la simple detentación del objeto”.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> PETIT, Eugene. Op. cit. p. 119.

<sup>6</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 7ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002. p. 137.

<sup>7</sup> VENTURA SILVA, Sabino. Op. cit. p. 219.

<sup>8</sup> PETIT, Eugene. Op. cit. p. 312.

Ulpiano dice: “No puede ser objeto de comodato lo que se consume por el uso. El comodatario al no recibir más que la detentación del objeto, no podrá consumirlo puesto que no se le ha transferido la propiedad, sólo podrá hacer el uso convenido, para devolver el mismo bien *in specie*, no *in genere* como en el mutuo”.<sup>9</sup>

Como este contrato es esencialmente gratuito no se exige remuneración; habrá entonces un arrendamiento si a cambio se da dinero, o un contrato innominado si se da otra cosa.

El comodato versa sobre cosas muebles consideradas en su individualidad, *in specie*, también pueden ser objeto de comodato las cosas inmuebles, *res soli*, aunque Labeón aplicaba especialmente el nombre de comodato al caso de cosas muebles y para los inmuebles usaba la expresión *utendum dare*. Las cosas *in genere* no pueden ser objeto de comodato sino en tanto que las partes las consideren como cuerpo cierto y prestadas sólo para muestra y ostentación, como cuando un comerciante pide prestado oro para aparentar solvencia.

## **B) Concepto doctrinal.**

El contrato de comodato es definido por Valverde como: “Aquél por el cual una de las partes entrega a otra una cosa para que ésta la utilice gratuitamente con la obligación de devolverla o restituirla después de haberse servido de ella”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. p. 167.

<sup>10</sup> VALVERDE, Calixto. Derecho Civil Español. 2ª ed. Ed. Bosch, Madrid, España, 2000. p. 287.

La propiedad esencial de este contrato es, según la opinión del autor, aparte de su gratuidad es, la entrega de la cosa, sin que se transfiera el dominio de la misma.

Según el maestro Roberto Atwood, el contrato significa: “Un convenio bilateral o sinalagmático entre partes sobre una cosa a cuyo cumplimiento pueden ser conferidas. Y se les llama pacto nudo o pacto vestido. Los contratos se llaman gratuitos cuando una de las partes otorga a la otra un beneficio por pura liberalidad; y onerosos, cuando adquieren los contratantes derechos y contraen obligaciones recíprocamente”.<sup>11</sup>

Nótese como el maestro citado, nos habla de una bilateralidad o más que nada, de un arreglo o pacto entre voluntades ya sean dos o más voluntades.

De ahí, que independientemente de que se manifieste suficientemente la voluntad en el contrato, éste tenga una propiedad muy especial que el derecho le da, esto es, que sea coercible.

Lo anterior quiere decir; quien firma un contrato, manifiesta su consentimiento y obligarse a las cláusulas de dicho contrato. Así, una persona, tendrá derechos y obligaciones en el momento en que se compromete con alguna otra o algunas más, a realizar tal o cual cosa, dar o hacer.

---

<sup>11</sup> ATWOOD, Roberto. Contratos Civiles. 3ª ed. Ed. Trillas, México, D.F. 2001. p. 263.

Invariablemente, el contrato en general, es sin duda una manifestación de voluntades; pero, también no solamente refleja la voluntad, sino también es fuente de obligaciones.

De esto, nos habla el maestro Sabino Ventura Silva, con las siguientes palabras: “Entre las fuentes de las obligaciones tiene capital importancia el contrato, o sea, el acuerdo de voluntades de las personas, reconocido o amparado por la ley, encaminado a crear una o varias obligaciones. Fundándose en las convenciones del Derecho Romano, podemos decir que éstas convenciones están destinadas a producir humillaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil”.<sup>12</sup>

Así pues, un contrato, para que realmente lo fuera en el Derecho Romano, requería que estuviera sancionado por una acción y tuviera un nombre.

De lo anterior se desprende, que el acuerdo de voluntades va a producir obligaciones y derecho, y que, estos derechos y obligaciones para ser cumplidas pueden realizarse de manera coactiva, esto es, que generan una acción para que quien, en un momento determinado tiene la facultad de exigir el cumplimiento de algún contrato.

Así, nuestro contrato de comodato, también deberá ser invariablemente, una convención de voluntades, que generan derechos y obligaciones, y que

---

<sup>12</sup> VENTURA SILVA, Sabino. Op. cit. p. 210.

además, está previsto por el Código Civil para el Distrito Federal y por tal motivo, está contemplado por la ley.

El maestro Rafael de Pina Vara, al hablarnos del contrato de comodato, nos explica: “Es un contrato civil en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente una cosa muy fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente”.<sup>13</sup>

Cuando el préstamo tenga por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si fueren prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas por otras idénticamente.

Nótese que existen ya situaciones características del contrato.

Entiende Messineo que: “El origen del comodato entra en juego el elemento o prestación de cortesía, en el sentido de que el impulso del comodante a conceder una cosa sirve para distinguir exactamente el comodato (espíritu de complacencia) de los otros contratos a título gratuito y especialmente de la donación (espíritu de liberalidad), aun cuando bajo un cierto aspecto (económico) se puede apreciar en el comodato el esquema de la donación de mero goce, mientras que la donación es esencialmente contrato atribuido de propiedad”.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003. p. 67.

<sup>14</sup> MESSINEO, Francisco. Derecho Civil Francés, 6ª ed. Ed. Cajica, Puebla México, D.F. 2000. p. 321.

El comodato es definido por el Código Civil para el Distrito Federal como el contrato por el cual uno de los contratantes (comodante) se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro (comodatario) contrae la obligación de restituirla individualmente.

Establece el Código citado que, cuando este préstamo tuviere como objetos cosas consumibles, sólo será considerado comodato si fueren prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas individualmente (artículo 2498).

El comodato de un bien no fungible es, pues, legalmente, admitido, cuando una cosa de esta naturaleza se presta en la inteligencia de que está destinada a no ser consumida.

En este caso, nos encontramos ante el llamado comodato, ***ad pompan***, es decir, de cosa que presta para la sola exhibición o lucimiento.

En virtud del comodato, el comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y acciones de la cosa prestada.

Tampoco puede el comodatario, sin permiso del comodante, conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, ni en ningún caso puede repetir el importe de los gastos ordinarios necesarios para el uso y conservación de la cosa prestada, ni retener la cosa a pretexto de lo que por expensas o por cualquier otra causa le deba el dueño de la misma.

Del comodato se ha dicho que quizás sea la figura contractual que mejor represente el espíritu de ayuda y auxilio que tan necesario es a la convivencia social. En otras palabras, se puede decir que el comodato, está supeditado a los lineamientos de existencia que rodean al contrato en general, de tal manera que lo que se ha de conceder en este tipo de contrato, será el uso y ser este, precisamente el objeto lícito de dicho contrato.

Una vez que la manifestación de voluntades se ha dado, estas pueden ser constreñida a cumplir el contrato, a base del ejercicio de las acciones que en un momento determinado se pueden hacer valer.

De lo anterior, podemos decir que la conceptualización vista para nuestro estudio, va a recaer e ese acuerdo de las voluntades, en donde los contratantes; uno se obliga a entregar el uso de una cosa no fungible y el otro, con obligación de restituirla íntegramente.

En efecto, el comodato, dada su naturaleza gratuita, es, como la donación, un contrato que manifiesta en todo caso, la generosidad de una de las partes (comodante) frente a la otra (comodatario).

El comodato es en la actualidad un contrato que tiene muy poca importancia, pues su objeto suele estar representado, en la generalidad de los casos, por cosas de escaso valor, que se entregan para ser utilizadas por una sola vez y devueltas en un plazo breve y perentorio, en atención a la relación de amistad que existe entre el comodante y el comodatario.

### C) Caracteres.

“Los caracteres de este contrato en Roma, eran los siguientes: La consignación de la cosa y que ésta no fuera consumible o, al menos, que no estuviese destinada a ser consumida, cabe, por lo tanto, el comodato ***ad pompam os tentationem***, y que la entrega fuera gratuita”.<sup>15</sup>

En base a lo citado, el comodato, tenía los siguientes efectos.

“El comodante debe indemnizar al comodatario por los gastos extraordinarios que haya hecho para la conservación de la cosa, aunque ésta haya perecido. Los gastos ordinarios son a cargo del comodatario. El comodante está obligado sólo por su dolo, del cual ninguna convención puede liberarle, así sucede cuando conscientemente presta un recipiente dañado que contamina el vino o el aceite del comodatario. Por lo demás, los principios establecen que el comodante no responda de su falta, pues el contrato es en beneficio del comodatario, a menos que esté personalmente interesado en el contrato, como en el caso que cita Ulpiano, en que se prestan objetos a la novia o a la esposa para que sea conducida con gran ostentación al domicilio conyugal”.<sup>16</sup>

El comodatario debe restituir el objeto que recibió en el tiempo y en el lugar convenidos, devolución que no será completa en tanto no comprenda también los frutos y los productos que haya podido dar la cosa cuando estuvo en sus manos. No debe usarla más que para lo que haya sido prestada, si falta a esta obligación

---

<sup>15</sup> PETIT, Eugene. Op. cit. p. 184.

<sup>16</sup> VENTURA SILVA, Sabino. Op. cit. p. 211.



debe reparar el daño que haya causado y si incurrió en mala fe comete un robo de uso, ***qui alias re commodata utitur, non solum commodati, verum furti quoque tenetur***, al decir de Iulianus. Gayo dice que: ***“In rebus commodatis talis diligentia praestanda est, qualem quisque diligentissimus paterfamilias suis rebus adhibet, ita ut tantum eos casus non praestet, quibus resisti non possit***, esto es, el comodatario debe prestarlo tal diligencia en la conservación del objeto que le ha sido prestado, como la que prestaría el tipo ideal de un diligentísimo padre de familia, porque el contrato es en su beneficio, y sólo no responderá de aquellos acontecimientos que no pueden resistirse o impedirse, como la muerte del esclavo acontecida sin su culpa ni dolo, la incursión de ladrones o piratas, el naufragio y el incendio”<sup>17</sup> En estos casos se liberará de su obligación porque debe devolver un cuerpo cierto que sin su culpa ha perecido, sin embargo, si la cosa ha sido estimada por el comodante en el momento de la convención, el comodatario deberá devolver la estimación porque así fue la voluntad de ambos.

Podemos señalar las características en base a todo lo que hemos expresado.

Y pudiésemos decir que las mismas son:

1. Parte del Derecho Personal para el comodatario.
2. Es un contrato traslativo del uso exclusivamente.
3. El objeto lícito del contrato son bienes no fungibles.

---

<sup>17</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. p. 334.

4. Es de naturaleza gratuita.
5. Es un contrato principal.
6. Es bilateral.

El contrato de comodato tiene su base en la generación de derechos personales para las partes. Ya que la relación se establece en función a un contrato consensual; donde se obligan conceder el uso y la otra a restituirla íntegramente al término del contrato.

En atención a lo que se cita, podemos decir que el contrato de comodato, también es consensual por oposición a real, porque la entrega del bien es una obligación nacida del contrato y no un elemento de perfeccionamiento, como acontecía en los Códigos anteriores, y en algunas legislaciones actualmente vigentes.

Por otra parte, es un contrato gratuito, ya que si hubiera alguna otra prestación a cargo del comodatario, se confundiría con el arrendamiento.

“La ley habla de bienes no fungibles, que incurren en la confusión de identificar la fungibilidad con la consumibilidad por el primer uso, a pesar de que el artículo 763 da un concepto de fungibilidad perfectamente claro, para apreciarla al momento del pago, independientemente de la consumibilidad por el primer uso y el artículo 2497, en relación con el 2498, se refiere a consumibilidad y permite que sean objeto del contrato de comodato los bienes consumibles, siempre que se prohíba su consumo, al contradecir la definición que exige que los bienes sean no fungibles, por lo que debe substituirse por no consumibles. La fungibilidad no

tendría cabida porque la devolución debe ser en especie luego el pago debe ser exacto y no se permite la entrega de una cosa por otra”.<sup>18</sup>

El Código vigente cambió de sistema en relación con el Código de 1884, ya que el contrato lo convierte en bilateral y antes era sinalagmático imperfecto.

La función del contrato, desde el punto de vista económico es un préstamo de uso.

“Otro problema que se plantea consiste en saber si pueden ser objeto del contrato de comodato los bienes inmuebles. La doctrina italiana afirma que sí; pero en Derecho Mexicano, en vista de que en la definición se refiere a bienes no fungibles y esta clasificación pertenece a los bienes muebles según lo dice el artículo 763, se llega a la conclusión de que no podrían ser objeto de comodato los bienes inmuebles; pero si se tiene en cuenta que al exigir en el objeto la no consumibilidad por el primer uso, no existe bien con estas características más exactas que el inmueble; luego se deduce que sí pueden serlo”.<sup>19</sup> Creo que la solución más jurídica, en vista de lo dispuesto en la ley, sería celebrar un contrato innominado, con estipulaciones del comodato.

- LA CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO. El contrato principal, bilateral, consensual por oposición a real y a formal, traslativo de uso de bienes no consumibles y además *intuitu personae*.

---

<sup>18</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. p. 140.

<sup>19</sup> Idem.

- LOS ELEMENTOS ESENCIALES. El consentimiento sigue las reglas generales y aun puede ser tácito. Respecto del objeto, ya anteriormente se trató la cuestión.
- LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ. Capacidad y legitimación. La capacidad necesaria para celebrar el contrato es la general, ya que no se necesita la legitimación de ser propietario. Sin embargo, los representantes legales necesitan una autorización para celebrarlo, artículo 2499 y el comodatario no podría a su vez dar la cosa en comodato, artículo 2500.
- DISTINCIÓN ENTRE EL COMODATO Y LOS DERECHOS DE USO Y DE HABITACIÓN. La distinción es clara y precisa, técnicamente, ya que el comodato genera sólo derechos personales; el uso de la habitación son derechos reales. Sin embargo, se distinguen: por la fuente, ya que el comodato sólo puede generarse por contrato y los derechos de uso y habitación, además de generarse por contrato, pueden tomar su fuente en el testamento y en la prescripción. Por el grado de aprovechamiento, ya que el comodatario nunca puede hacer suyos los frutos; en cambio, el usuario puede adquirirlos en parte; el derecho de habitación sólo puede recaer sobre inmuebles, y el titular no tiene derecho a los frutos.
- LAS OBLIGACIONES DEL COMODANTE. Concesión del uso gratuito de un bien no consumible por el primer uso no fungible;
  - Entregar el bien objeto del contrato, según las reglas generales;

- Reembolsar al comodatario de los gastos extraordinarios que haya tenido que efectuar para la conservación de la cosa y que fueren urgentes;
  - Responder a los vicios de la cosa; pero sólo subjetivamente, o sea, cuando el comodante los conocía y no los hizo del conocimiento del comodatario, artículo 2514.
- LOS DERECHOS DEL COMODANTE. Exigir la devolución de la cosa, si tiene necesidad urgente de ella, aun cuando no se haya estipulado plazo ni uso, artículo 2511;
    - Exigir la devolución del bien, cuando lo desee si no existe plazo estipulado, ni uso, artículo 2511;
    - Exigir la devolución de la cosa si existe peligro de que perezca al seguir en poder del comodatario aunque se haya estipulado plazo o uso, artículo 2512.
    - Exigir la devolución si la hubiere entregado en comodato a un tercero, artículo 2512, sin la voluntad del comodante.
- LAS OBLIGACIONES DEL COMODATARIO. Conservar la cosa, artículo 2502. Responde de la culpa y aun de la levísima en abstracto;
    - Efectuar los gastos de conservación de la cosa, artículo 2508;
    - Usar de la cosa de la manera convenida, artículo 2504;

- Restituir la cosa en especie, artículo 2497, al regir en la entrega las reglas generales;
  - Responder del caso fortuito o de la fuerza mayor cuando la emplea la cosa en uso diverso o por más tiempo del convenido, artículo 2504;
  - Responder del caso fortuito cuando hubiera podido salvar la recibida en comodato y emplear la suya propia, artículo 2505;
  - Igualmente responde cuando haya preferido conservar la suya, artículo 2505. Existe la posibilidad del abandono de su propiedad, artículo 2503;
  - Cuando haya sido estimada, artículo 2506.
- LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. En los contratos de tracto sucesivo la ley señala las causas de terminación.
    - Por el vencimiento del término;
    - Realización de la condición resolutoria;
    - Cuando se haya realizado la finalidad del contrato, artículo 2511;
    - Por pérdida de la cosa;
    - Por destino indebido, artículos 2504 y 2512;
    - Por deterioro por su culpa, antes de la terminación del contrato;
    - Por muerte del comodatario, artículo 2515;
    - No existe derecho de retención para el comodatario, artículo 2509;
    - Por sobrevenir al comodante necesidad urgente de ella, artículo 2512;

- Por petición del comodante, si no se estipuló plazo ni uso, artículo 2511.

Así, en términos generales las características de este contrato de comodato dan sin lugar a dudas: su naturaleza y forma.

Manuel Mateos Alarcón al hablarnos de las características del presente contrato nos explica lo siguiente: “Conforme al Código de 1884, el comodato se caracterizó por ser unilateral y gratuito, como consecuencia de ser un Contrato Real; el Código en vigor considera que el comodato es consensual; que existe antes de la entrega de la cosa por la simple obligación del comodante de realizarla después para conceder el uso de la misma. Lógicamente al suprimirse el carácter real del contrato se convirtió en bilateral, pues la entrega de la cosa en la legislación anterior era un elemento de formación del mismo, es decir, se realizaba previamente al nacimiento de toda obligación. Por eso, desde un punto de vista lógico, podemos decir como consecuencia de haber sido el comodato un contrato real desde el Derecho Romano hasta el Código anterior, era unilateral y en la actualidad por ser contrato consensual es bilateral”.<sup>20</sup>

El comodato como contrato consensual, ha sido siempre por esencia gratuito; si se estipulase una prestación por el uso de la cosa se convertiría en un arrendamiento.

---

<sup>20</sup> MATEOS MARCON, Manuel. Tratado de Obligaciones y Contratos. 10ª ed. Ed. Botas, Madrid España, 2001. p. 175.

El comodato es un contrato de tracto sucesivo, es decir, se realiza en una serie de presentaciones a través del tiempo en oposición de los contratos instantáneos que quedan cumplidos por la ejecución de una sola prestación.

Así, existirán características esenciales como es el uso gratuito de un bien no fungible, misma que analizaremos en la exposición de este trabajo.

#### **D) Naturaleza Jurídica.**

Por naturaleza jurídica, debemos entender hacia el objetivo, o el porqué de las cosas, para qué son, cuál es su esencia u objetivo, es decir, también se entiende la utilidad en el derecho de una figura jurídica.

Así, por ejemplo, si se preguntare, cuál es la naturaleza de una silla, quizás se diga que es de madera, de fierro o por su uso, para sentarse, pero, si a eso le agregamos, la palabra “jurídica”, inmediatamente diríamos que es de naturaleza jurídica “Mueble”, ya que hay bienes muebles e inmuebles en el derecho.

En relación al tema que nos ocupa, podemos decir que cuando hablamos de la naturaleza jurídica del comodato, inmediatamente, viene a la mente, la naturaleza jurídica de todos los contratos.

Así, ésta naturaleza estará basada en relación directa a una manifestación de las voluntades, mediante las cuales se obligan a darse el uso, de un bien que



no es consumible y este será devuelto de manera individual al término del contrato.

En relación a lo expuesto, se puede concluir que el comodato es de naturaleza jurídica contractual, de uso y gratuito, es decir, tiene una naturaleza jurídica triple.

Se establece una íntima relación con lo que es el contrato de arrendamiento, situación que nos explica el maestro Rafael Rojina Villegas, con las siguientes palabras. El comodato nos presenta por su Naturaleza Jurídica, el primer problema de diferenciación entre los derechos reales y los derechos personales. Tanto en los derechos personales del comodatario como los del arrendatario existe un problema de diferenciación, si se les compara con los derechos reales usuario, arrendatario o usufructuario. La enunciación del problema nos indica que existe una diferenciación en la naturaleza jurídica de estos derechos patrimoniales, por cuanto que el comodato y el arrendamiento generan derechos de crédito, y el usufructo uso y habitación. Derecho Reales”.<sup>21</sup>

Desde el punto de vista jurídico la diferencia es la misma que existe entre la esencia del derecho real y la del personal; o, en otras palabras, entre el poder jurídico inmediato que se ejerce sobre una cosa, característica esencial de los derechos reales; y la facultad de exigir un acto de conducta a una persona. En ambos casos advertimos desde el punto de vista consensual, una diferencia; el usuario tiene poder jurídico inmediato para el aprovechamiento parcial de una

---

<sup>21</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. II. 14ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003. p. 68.

cosa tiene una facultada en contra del Nudo propietario para exigirle un acto de conducta, aun cuando el uso o la habitación puedan hacer del contrato de una relación jurídica concreta entre dos partes, esta solo es preparatoria para lograr este efecto; que nazca un poder jurídico directo e inmediato para el aprovechamiento de una cosa a favor de una persona que no tiene la propiedad sobre ese bien. Por ello todo derecho real siempre será un poder jurídico que el titular ejerza sobre la cosa sin recurrir a un intermediario, sino de manera directa e inmediata.

De lo anterior se desprende que vamos a tener una naturaleza jurídica facultativa del contrato de comodato, en especial por lo que se refiere al Comodatario, el usar exclusivamente el bien comodato; no en usufructo o frutos del mismo; en tal forma que la naturaleza jurídica de contrato recae sobre los derechos personales, en virtud de que el uso no es tan directo, amplio y universal.

Lo anterior nos obliga a explicar, tanto el Derecho Personal como el Real y establecer algunas de sus diferencias.

Para esto nos apoyaremos en las concepciones que el maestro Antonio de Ibarrola nos expresa. “La obligación no existe más que en contra de una sola persona si hay varios deudores, estos deberán de estar limitados y determinados. El derecho Personal es pues, relativo y para hacerlo efectivo, el acreedor tiene que pasar a través del deudor”.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003. p. 60.

El derecho real en cambio es oponible a todo el mundo, es absoluto, se da **erga omnes**. El titular de este derecho es puesto en contacto con la cosa inmediatamente y bajo la tutela del poder social.

El Derecho Real solo impone a todos una simple abstención: su estructura es sencilla. El Derecho Personal faculta para exigir una prestación su estructura es mucho más complicada.

La abstención que exige el Derecho Real, en nada disminuye las facultades legales, naturales o normales de otras personas; ellas deben respetar por ejemplo al propietario de que lo graven con una carga normal.

En cambio el derecho personal exige una abstención; esta disminuye sobre un punto determinado las facultades legales del deudor su obligación le impide hacer una cosa que sería normalmente permitida por el derecho común; la obligación impone al obligado una carga excepcional.

El derecho real no puede existir más que en relación con una cosa determinada individualmente **in especie**, la obligación puede recaer sobre una cosa expresada por su número y calidad.

Las acciones procesales que tutelan nuestros derechos no es otra cosa que el derecho de demandar en Justicia lo que se nos debe. Pues bien las acciones tutelan el derecho real, no se saben nunca contra quien van a ejercitarse ya que se desconoce el nombre del posible conculcador de nuestro derecho.

En cambio en los casos del Derecho personal de antemano se sabe que persona e caso de incumplimiento, la acción será dirigida al deudor o a sus fiadores. De los Derechos Reales solo se sabe que tendrán como objeto la cosa misma.

El derecho real se presenta como un derecho a perseguir la cosa, en cuanto esta se encuentra en el poder de un extraño. El propietario desposeído por el ladrón puede reivindicar su cosa contra el tercero que la detenta.

El Derecho Real concede asimismo un derecho de preferencia e caso de quiebra de un deudor, propietario de bienes acreedor hipotecario y el acreedor prendario, tendrá derecho el primero a extraer sus bienes de la masa de los que pertenecen al deudor común, y los últimos hacerse el pago con preferencia a los demás acreedores comunes.

Entre el derecho real y el personal, existe un mundo de diferencias mientras uno es universal oponible a un mundo de personas el otro es muy concreto y determinado para aplicarse inmediatamente en forma directa contra el deudor de la obligación o en general contra quien incumple un contrato.

Respecto de este tipo de derecho aplicado a la naturaleza jurídica del contrato de comodato, el maestro Rojina Villegas nos dice "El comodatario tiene la facultad de exigir un acto de conducta al comodante, este acto consiste en que le entregue un bien de su propiedad no fungible, de manera gratuita y permita que lo

use sin alterar su forma y sustancia es decir, que originen el mismo derecho real o personal para hallar la diferencia buscada. El derecho personal del comodatario nace, como una simple facultad de exigir un acto de conducta y el derecho real del usuario o habituario, nace por poder jurídico que ejerce de inmediato sobre la cosa”.<sup>23</sup>

La propiedad no es el objeto lícito que persigue el presente contrato; sino más bien el uso por lo que el comodatario tendrá un derecho personal de exigir su uso y el comodante al término del contrato de exigir la reivindicación de su propiedad por ser un derecho real.

Por otro lado, no se persigue ni siquiera la traslación del dominio o del usufructo sino simplemente el uso.

### **E) Diferencias con otras figuras jurídicas.**

Dentro de los contratos que tienen por objeto la traslación del uso, la única diferencia que podemos hacer es con el contrato de arrendamiento.

Sobre de estas diferencias nos habla concretamente el maestro Francisco Lozano Noriega con la siguiente explicación: “El contrato de comodato junto con el arrendamiento vienen a integrar los contratos traslativos del uso. En el Código Civil de 1884 tató el comodato como el mutuo; se encontraban reglamentados en

---

<sup>23</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p 179.

un mismo título bajo el nombre de préstamo el comodato, el préstamo de uso y el mutuo préstamo de dinero o de consumo, en realidad entre el mutuo y el comodato no hay semejanza, el mutuo es traslativo de la propiedad y el comodato es traslativo del uso".<sup>24</sup>

Más podríamos confundir el comodato con el arrendamiento porque los dos tienen el efecto de transmitir temporalmente el uso de las cosas; la diferencia estriba en que el comodato es de esencia gratuita y el arrendamiento es oneroso. El contrato de arrendamiento puede abarcar no solo el uso sino también el goce, en cambio, el comodato no puede abarcar más que el uso. En fin el contrato de arrendamiento puede establecerse sobre bienes muebles o inmuebles; en cambio el de comodato solo puede establecerse sobre bienes muebles, y excepcionalmente inmuebles.

El objeto sobre el cual puede recaer el comodato; nuestra legislación en ningún momento restringe o prohíbe que dicho préstamo debe de recaer sobre un inmueble o mueble y solo se apega a decir que se podrá conceder sobre las cosas fungibles; mismas que son aquellas que no se pueden reemplazar por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

De lo anterior podemos decir, que comodato sobre bienes inmuebles; aunque en la práctica se realice; ésta, por no estar prohibida puede estar permitida, aunque ajustándonos al concepto de comodato el contrato que prevalecería, sería de un arrendamiento gratuito.

---

<sup>24</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco. Contratos. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2001. p. 212.

De lo anterior se deduce que ambos contratos se confunden en la práctica que el comodato es muy usado para el arrendamiento sin costo con fines tributarios principalmente.

Este bien no fungible o no intercambiable deba ser una cosa que no necesariamente debe ser un bien mueble; ya que la misma legislación presenta una excepción a la regla de los bienes fungibles que no pueden ser reemplazados por la misma cantidad y sustancia.

El artículo 2498 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "Cuando el préstamo tuviera por objeto cosas consumibles solo será comodato si fueren prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente".

Con el concepto cosas, se dicen: bastantes bienes que incluyen los muebles e inmuebles ya que las cosas son susceptibles de apropiación y entran al patrimonio de una persona.

La legislación al no hacer una prohibición expresa sobre el comodato de inmuebles al parecer lo acepta.

Así consideramos que el comodato puede darse para los bienes inmuebles, ya que estos, bien que mal son también cosas no fungibles.

Este contrato bilateral, consensual y gratuito, tendrá por fuente no solamente las manifestaciones de voluntad, sino también puede sobrevenir de

testamento, prescripción o algún acto jurídico unilateral como la donación, mediante la cual simplemente se otorgue el uso de una cosa no fungible y que el comodatario esté obligado a restituirla de manera íntegra.

En una forma general existen grandes diferencias entre un contrato, que aparentemente llega a confundirse con el comodato, es el contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento no solo abarca el uso de la cosa sino el disfrute de la misma, mientras que el comodato solamente puede ser para el uso del bien sin poder abarcar su explotación o usufructo.

Lo anterior está establecido por la legislación por su artículo 2501 el cual dice: "El comodatario adquiere el uso pero no los frutos y acciones de la cosa prestada".

De igual forma el comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación de la cosa y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa.

A efecto de precisar mejor lo expuesto, haremos el siguiente cuadro comparativo entre mutuo y comodato.



## MUTUO

1. Unilateral.
2. ***Stricti iuris***.
3. Objeto genérico.
4. Se transmite la propiedad.
5. El mutuuario puede hacer lo que quiera con el objeto.
6. El mutuante debe ser el propietario del objeto.
7. La pérdida por fuerza mayor perjudica al mutuuario.
8. Pueden pactarse intereses en un contrato adicional.
9. se reembolsan bienes de la misma calidad, en igual cantidad.

## COMODATO

1. Eventualmente bilateral.
2. *Bonae fidei*
3. Objeto específico.
4. Se otorga una simple ***detentio***.
5. El comodatario debe utilizar el objeto de acuerdo con las intenciones del comodante y es responsable de su ***culpa levis***.
6. El comodante no es necesariamente el propietario.
7. La pérdida por fuerza mayor perjudica al comodante, salvo pacto en contrario, mora o avalúo.
8. Esencialmente gratuito.
9. Se restituye el mismo objeto.

## CAPÍTULO SEGUNDO: GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS

### A) De los Contratos.

En el anterior capítulo, se habló de los antecedentes históricos del contrato de comodato, en este, hablaremos en forma genérica de los contratos; razón por la cual, haremos una breve referencia de los mismos en Roma.

En Roma surgió el contrato, no como una fuente generadora de obligaciones porque sólo algunas figuras típicas del acuerdo de voluntades producían acción y era sancionado su incumplimiento. El sistema contractual romano en una larga evolución histórica que va del formalismo al consensualismo donde aparecen las siguientes figuras “1) **Contratos Verbis** que se perfeccionaban o adquirían obligatoriedad sólo mediante el uso de determinadas frases verbales, por ejemplo de **stipulatio**. 2) **Contratos litteris** que se perfeccionaban mediante la inscripción de un registro de una deuda. 3) Contratos que se perfeccionaban mediante el consentimiento de las partes aunadas a la entrega de una cosa (res), era el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda; generalmente creaban obligaciones sólo para la parte que recibía la cosa (exigibles por una **actio directa**) pero eventualmente podía surgir para la otra parte (exigiéndose por un **actio contraria**) por ejemplo, cuando un depositario hacía gastos extraordinarios para la conservación de la cosa, el depositante debía reembolsarlos. 4) Contratos consensuales que se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes y eran la compraventa o **emptio conductio**, la

sociedad y el mandato. 5) Contratos innominados eran aquellos que no encuadraban dentro de una figura típica y que resultaban obligatorios cuando concurrían el consentimiento y la prestación de una de las partes. 6) Pactos que eran los acuerdos que no producían ningún efecto jurídico (nuda pacta), posteriormente para algunos de ellos se concedió acción para exigir su cumplimiento (pacta vestita)".<sup>1</sup>

La concepción romana del contrato subsiste prácticamente inalterada hasta la aparición del liberalismo a fines del siglo XVIII. Es en esta época que se otorga a esta figura jurídica fundamental, pues incluso la existencia de la sociedad se quiere hacer depender de un pacto. Se estatuye el principio de la autonomía de la voluntad y el de una casi absoluta libertad de contratación. Actualmente con el auge de las ideas colectivistas el ámbito del contrato se reduce paulatinamente.

Ahora bien, al ser el contrato una de las fuentes más importantes generadora de las obligaciones, consideramos necesario el realizar un estudio minucioso del mismo, al asimilar principios generales propios a todos los contratos y principios que deben de ser aplicados únicamente a ciertos contratos o a cada contrato en especial, al respecto el autor Ramón Sánchez Medal, manifiesta: "Para el estudio de los contratos en particular, tiene una gran utilidad práctica la exposición de los principios comunes a todos los contratos, así como de las reglas propias de cada determinado grupo de contratos (como por ejemplo, de los

---

<sup>1</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª ed. Ed. Mc Graw Hill, México, D.F. 2004. p. 13.

contratos onerosos, de los contratos de ejecución continuada, de los contratos con prestaciones recíprocas), ya que al estudiar cualquier contrato en particular deben siempre tenerse presentes esos principios y reglas, aunque se den por presupuestos”.<sup>2</sup>

Del comentario realizado anteriormente, nos damos cuenta de la importancia que tiene el estudio de la Doctrina General del Contrato para llegar al estudio particular del contrato, los elementos de existencia y requisitos de validez que lo constituyen, su clasificación, así como sus formas de extinción del mismo.

Ahora bien, para continuar con nuestro tema de estudio, pasaremos a definir lo que es el contrato, y para ello nos apoyamos en las definiciones de varios autores, así como en la definición que del mismo nos proporciona el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1793.

Artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal; “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

Rafael Rojina Villegas, define al contrato como: “Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, es una especie dentro del género de los convenios”.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 18ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002. p. 205.

<sup>3</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 302.

Para Ramón Sánchez Medal, los contratos “Son los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos”.<sup>4</sup>

Gutiérrez y González, nos menciona que: “Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones”.<sup>5</sup>

Del contenido de las anteriores definiciones podemos concluir que todos los autores concuerdan en que el contrato es un acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, sin embargo, y en virtud de que como nos pudimos percatar, en dichas definiciones se hace referencia al convenio, por lo que consideramos necesario dejar establecido el significado del término convenio, y para ello nos referimos a los antecedentes del mismo en Roma.

En el derecho Romano los convenios eran considerados como una fuente de obligaciones de inferior categoría de los contratos en virtud de que por sí solos no generaban obligaciones, para ello, era necesario que: “a) estuvieran unidas a un contrato principal, b) los ampara el derecho pretorio, o c) los ampara el derecho imperial. Para que surtieran efectos iban acompañados de palabras solemnes o menciones escritas y su cumplimiento se garantizaba a través de estipulaciones penales, de la entrega de arras, de la constitución de una hipoteca o permuta, o del aval de una tercera persona”.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 213.

<sup>5</sup> GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2000. p. 128.

<sup>6</sup> BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. 6ª ed. Ed. UNAM, México, D.F. 2003. p. 16.

Ahora bien, después de esta breve referencia histórica del convenio, pasaremos a la definición que nos da el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1792.

Artículo 1792: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferencia, modificar o extinguir obligaciones”.

Después de haber dado diversos conceptos del significado Contrato y Convenio, consideramos necesario establecer las diferencias que existen entre cada uno de ellos y empezaremos por mencionar lo que cita el autor Leopoldo Aguilar Carvajal respecto a dichas diferencias: “Es fundamental para nuestro estudio empezar por la distinción entre convenio y contrato. El Código Civil nuestro nos da base para plantear esta distinción, que ha sido motivo de grandes discusiones. En efecto, el artículo 1973 claramente estatuye que toma el nombre de contratos de convenio que producen trasfieren obligaciones y derechos, y el 1792 define el convenio como el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones”.<sup>7</sup>

La Doctrina, después de muchas discusiones, llega a la conclusión de que “el convenio define el fenómeno psicológico como acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho y este acuerdo, cuando se le reviste con la forma que previene la ley, es el, contrato; pero no excluye la categoría de los consensuales”.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. p. 269.

<sup>8</sup> Ibidem. p. 271.

Insistimos, el Derecho Mexicano, se ha apartado de la terminología usual, da a estas palabras contenido distinto, pero hay que reconocer que pone fin a las discusiones existentes.

En otras palabras, el convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, para transferir, modificar o extinguir obligaciones; en cambio, si ese acuerdo tiene como finalidad producir o transferir derechos u obligaciones, se llama contrato.

De lo anterior se desprende, que el convenio es el género y el contrato es la especie o bien podemos afirmar que el convenio es lo general y el contrato lo particular, pero tanto en el convenio como el contrato está presente la convención de las partes y la diferencia fundamental estriba que en el contrato le corresponda la función positiva de crear o transmitir, y al convenio la función negativa, modificar o extinguir.

Para concluir, podemos decir, que el concepto particular del contrato, es el punto en que coinciden dos intereses opuestos, se coordinan, compaginan o se corresponden, en el tiempo y en el espacio, con fines u objetivos diferentes de las partes, llámenseles comprador y vendedor, patrón y trabajador, arrendador y arrendatario, el cual se perfecciona con la exteriorización de la voluntad para la producción o transmisión de derechos y obligaciones con efectos legales.

## **B) Elementos de los contratos.**

“El contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto (1794 y 2224); y elementos de

validez, que son estos cuatro que es el legislador exige para todos los contratos: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley y fin o motivo determinante lícito, esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público, la moral ni a las buenas costumbres (1795, 1813, 1830 y 1831). La mencionada dualidad de requisitos generales (de existencia y de validez) es muy útil para el estudio del contrato en general, pero resulta innecesaria y hasta estorbosa cuando se aplica, en forma invariable y detallada, al estudio de cada contrato en particular, como acontece a algunos autores nacionales. En el examen concreto de cada contrato, es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, dentro de los cuales pueden examinarse, cuando las haya, las peculiaridades relativas a los elementos de existencia y a los elementos de validez de cada contrato en particular”.<sup>9</sup>

En virtud de que el contrato consta de dos clases de elementos que son: Elementos de existencia y requisitos de validez, nos referimos primeramente a los elementos de existencia y para ello nos basaremos en primer término en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1794, que a la letra nos menciona:

“Artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

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

---

<sup>9</sup> Instituto de Investigaciones. Diccionario Jurídico Mexicano. 10ª ed. Ed. Porrúa-UNAM, México, D.F. 2003. p. 78.



En cuanto a los artículos que regulan el consentimiento en el Código Civil para el Distrito Federal, tenemos los siguientes:

“Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo propongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

“Artículo 1807. El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación al estar ligada por su oferta según los artículos procedentes.”

“Artículo 1808. La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.”

“Artículo 1809. Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato.”

“Artículo 1810. El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso, la respuesta se considerará como nueva proposición, que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.”

“Artículo 1811. La propuesta y aceptación hechas por el telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.”

Del análisis de los artículos mencionados anteriormente, diremos que el consentimiento es un elemento compuesto porque se forma de dos o más voluntades y se define como: el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho, al ser necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior, o en un sentido más amplio se puede decir que es el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir, efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

Para nuestro tema de estudio debe entenderse al consentimiento como concurso o acuerdo de dos voluntades y al unirse esas voluntades y generar el consentimiento, reciben una el nombre de propuesta, oferta o policitud y la otra de aceptación. Una vez que se hace una policitud, se recibe y se acepta, el consentimiento esta se integra, y si hay además un objeto, el contrato se perfecciona. Dicho perfeccionamiento puede darse en los siguientes casos:

- a) Entre personas presentes que no se otorgan plazo;
- b) Entre personas presentes, cuando se otorgan plazo;
- c) Entre personas no presentes, cuando no se otorgan plazo;
- d) Entre personas no presentes, cuando se otorgan plazo.

En virtud de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, desde el momento de dicho perfeccionamiento, las partes se obligan a lo pactado y a las consecuencias que según su naturaleza, conforman de acuerdo a la buena fe, al uso o la ley.

A continuación, hablaremos del segundo elemento de existencia del contrato, el objeto, y para ello, diremos que de acuerdo con la definición de contrato, el objeto se divide en:

- 1) Objeto Directo.- Crear y transmitir derechos y obligaciones;
- 2) Objeto Indirecto.- Es una conducta de dar, hacer o no hacer; y
- 3) La cosa material que el obligado debe dar.

En cuanto a los requisitos que debe satisfacer la cosa tenemos:

- a) Existir en la naturaleza;
- b) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y
- c) Estar en el comercio.

Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando esta, presente su consentimiento, el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

- a) Posible; y
- b) Lícito.

Es imposible el hecho que no pueda 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, el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en su lugar.

Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

El fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

En relación a los requisitos de validez del Contrato, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1795, nos señala: "El contrato puede ser invalidado:

- I) Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II) Por vicio 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.

Como ya se hizo notar, entre los elementos de validez de todo contrato se encuentra la capacidad de las partes.

La capacidad de ejercicio para contratar, es la aptitud reconocida por la ley en una persona, para celebrar por sí misma un contrato. Habrá incapacidad para obrar o de ejercicio a propósito de los contratos, cuando una persona no pueda

celebrar por sí misma un contrato, pero esté en aptitud de hacerlo a través de un representante, la capacidad de contratar, es una subespecie de la capacidad de obrar o la capacidad de ejercicio y consiste en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato sin necesidad de substitución o de asistencia de otra persona. Carecen de tal aptitud legal los incapacitados, esto es, las personas con incapacidad natural o legal.

Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.  
Artículo 1798.

“Artículo 1799. La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.”

“Artículo 1800. El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.”

“Artículo 1801. Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley.”

“Artículo 1802. Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifiquen antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató”.

En cuanto a la incapacidad de una o de ambas partes que han celebrado un contrato, es causa de invalidez de éste y da origen a una acción de nulidad relativa, de la cual, por tanto, no podría valerse cualquier interesado, sino sólo el mismo incapaz.

En relación a los vicios del consentimiento, tenemos que aunque exista el consentimiento de un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia que puede ser el error o dolo, la violencia o por un vicio que afecte a una y a otra facultad, la lesión.

La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato y lo afecta de nulidad relativa.

En lo referente al último elemento de validez y cuando la ley exige determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad se convierte en un elemento fundamental ya que la omisión de esa formalidad puede ser impugnada de nulidad relativa.

En relación a la forma, el Código Civil para el Distrito Federal nos menciona que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran

formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se les imponga una obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Una vez realizado el análisis de los elementos del contrato nos damos cuenta de la importancia que tiene cada uno de ellos para la constitución del mismo y que la falta de alguno de esos elementos puede afectar al contrato de nulidad relativa o absoluta según el caso.

### **C) El contrato como fuente de obligaciones.**

Para el tratadista Joaquín Martínez Alfaro, al citar a Planiol, señala que “por fuente de las obligaciones se entiende el hecho generador de las mismas, o sea el hecho que al realizarse da vida a una obligación; por ejemplo, la obligación de pagar el precio de la cosa comprada tiene su fuente en el contrato de compraventa. Del mismo modo la obligación de indemnizar a la víctima de una lesión encuentra su fuente en el hecho de haberse causado la lesión”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. De las Obligaciones Civiles. 7ª ed. Ed. Trillas, México, D.F. 2001. p. 138.

El tratadista Rafael Rojina Villegas, al seguir a Bonnecase, “considera que las únicas fuentes de obligaciones son respectivamente el hecho jurídico y la ley y el acto jurídico y la ley. Comprendemos dentro de la noción general de los hechos jurídicos, los estados jurídicos, como situaciones permanentes que vienen a condicionar un estatuto legal, para producir múltiples consecuencias de derecho, entre las que pueden encontrarse, en ocasiones, las relativas a la creación de obligaciones.

Agrega que tiene interés clasificar los distintos hechos y actos jurídicos, pues el valor de la distinción bipartita señalada por Bonnecase, perdería gran parte de su importancia, si no se hace una correcta subdivisión que presente un cuadro general de los distintos hechos y actos jurídicos”.<sup>11</sup>

Al respecto, se presenta el siguiente cuadro general de clasificación:

Actos jurídicos:

“1.- Contratos. 2.- Testamento. 3.- Declaración unilateral de voluntad. 4.- Actos de autoridad (sentencia, secuestro, adjudicación, remate y resoluciones administrativas)”.<sup>12</sup>

Hechos jurídicos.

a) “Hechos naturales: 1.- Hechos simplemente naturales. 2.- Hechos naturales relacionados con el hombre.

---

<sup>11</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 213.

<sup>12</sup> BONNECASE, Julián. Tratado de Derecho Civil Francés. 7ª ed. Ed. Fondo de Cultura Económica, México, D.F. 2000. p. 305.



b) Hechos del hombre: 1.- Hechos voluntarios lícitos: Gestión de negocios, enriquecimiento sin causa y responsabilidad objetiva. 2.- Hechos voluntarios ilícitos. Delitos dolosos, delitos culposos, incumplimiento de las obligaciones, culpa contractual en sentido estricto, recepción dolosa de lo indebido, abuso del derecho, posesión de mala fe y accesión artificial de mala fe. 3.- Hechos involuntarios. 4.- Hechos contra la voluntad".<sup>13</sup>

Por acto jurídico se entiende la manifestación de la voluntad, reconocida por la norma jurídica, que tiene por objeto producir consecuencias de derecho consistentes en la creación, transmisión, modificación o extinción de obligaciones.

Por hecho jurídico (en sentido estricto) es el acontecimiento que menciona la norma jurídica y que al realizarse produce consecuencias de derecho consistentes en la creación, transmisión, modificación o extinción de obligaciones, sin requerir para la producción de esas consecuencias de la intención de crearlas.

En los actos jurídicos la ley se sirve de la voluntad para la creación de las obligaciones, en cambio en los hechos jurídicos, en sentido estricto, la ley crea directamente a la obligación y prescinde de la voluntad; además, la voluntad por sí sola no crea obligaciones, pues, solamente las crea cuando la ley le reconoce la potestad de crearlas.

---

<sup>13</sup> Ibidem. p. 306.

En tal virtud, el acto y el hecho jurídicos difieren entre sí porque el acto es una manifestación de voluntad, hecha con la intención de producir consecuencias jurídicas; es decir, en el acto el deudor y acreedor tiene la intención de crear las consecuencias, ejemplo: en el contrato de compraventa los contratantes tienen la intención de crear a su cargo las obligaciones de entregar la cosa y de pagar el precio.

En cambio, en el hecho jurídico puede haber o no voluntad del deudor o del acreedor, pero aun en el caso de que la haya, falta la intención de crear las consecuencias jurídicas, pues cuando el hecho las crea es por disponerlo expresamente la ley y sin considerar la voluntad del acreedor y del deudor. Ejemplo: en la obligación de indemnizar a la víctima de un delito, se puede decir que en esta obligación no ha intervenido para su existencia la intención del acreedor ni la del deudor, sino al contrario, dicha obligación se generó en contra de la voluntad de ambos y por disponerlo la ley en virtud de que se realizó el hecho que la misma ha previsto en forma hipotética.

Por tanto, se concluye que lo que distingue el acto del hecho jurídico es la intención de crear consecuencias jurídicas, intención que existe en el acto y que falta en el hecho.

Se ha definido al contrato como el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.

Al respecto el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal vigente establece lo siguiente:

“Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”

Los elementos del contrato, de conformidad con lo establecido por los artículos 1794 y 1795 del citado Código Civil para el Distrito Federal vigente son “el consentimiento y el objeto para la existencia del mismo; la capacidad, la forma, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin, por lo que se refiere a la validez. Ni en el Derecho Positivo, ni en la doctrina se discuten estos elementos esenciales o de validez; todos los autores están conformes en reconocerlos; pero surge un elemento de carácter discutible que se llama causa, que se reconoce en el Derecho Francés, para después pasar a otros derechos”.<sup>14</sup>

Nuestro Código vigente, al seguir con la jurisprudencia francesa, a las ideas de Bonnacase y Duguit, abandona por impropio y por ser fuente de confusiones, el término **causa** y prefiere usar como elemento del contrato la palabra **fin** o **motivo determinante de la voluntad**. Reconoce este Código, inspirado en la jurisprudencia francesa de mediados del siglo pasado, que en ocasiones ciertos contratos ilícitos presentan un objeto lícito, pero la finalidad de los contratantes es indiscutiblemente de carácter inmoral o delictuoso; que para evitar los problemas que tuvo que resolver la jurisprudencia francesa, para decretar la nulidad en esta clase de contratos, en que las prestaciones en sí mismas consideradas son lícitas, es preferible comprender que, además del objeto, el fin o motivo determinante de la voluntad, deben ser también lícitos; que si el objeto es lícito, pero el fin o motivo

---

<sup>14</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 287.

determinantes es ilícito, el contrato debe ser nulo, y aplica esta idea también al caso de error sobre el fin o motivo determinante. En la actualidad, el Código vigente no establece, como el francés, el error sobre la causa, sino del error sobre el motivo determinante de la voluntad.

Los artículos que en el Código Civil para el Distrito Federal en vigor consagran esta modificación, y que nos permiten clasificarlo como un sistema en que se abandona la noción de causa para introducir la noción del fin son: 1795, 1813, 1830, 1831 y 2225.

Los requisitos de validez del contrato, se interpretan **a contrario sensu** el artículo 1795 del aludido Código Civil para el Distrito Federal son:

1. Capacidad de las partes que intervienen en el acto;
2. Voluntad de esas personas, libre o exenta de vicios;
3. Licitud en el objeto, motivo o fin del acto que se celebra y
4. Observancia por las partes, de la forma que exija la ley, para externar la voluntad.

Asimismo, y en atención a lo previsto por el artículo 1797 del citado Código Civil para el Distrito Federal vigente, su validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Su objeto ha sido dividido en:

- a) Directo: Que es crear o transmitir obligaciones en los contratos; e

- b) Indirecto: Que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato.

A manera de resumen, se puede decir al atender al principio de que toda obligación tiene su fuente en el hecho jurídico en su doble división de: acto y hecho jurídicos **stricto sensu**, consideramos necesario analizar el significado de acto jurídico con la finalidad de encuadrar al contrato dentro del mismo y para ello, nos apoyamos en el concepto propuesto por Bonnecase quien nos menciona, “se debe entender por acto jurídico la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, por que el derecho sanciona esa voluntad”.<sup>15</sup>

Ahora bien, el acto jurídico puede ser:

1. Unilateral.- Cuando para su formación interviene una sola voluntad o varias pero concurrentes a un idéntico fin.
2. Bilateral o plurilateral.- Cuando para su formación requiere dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre sí y dentro de este grupo encontramos el convenio **lato sensu**, que a su vez se subdivide en:
  - a) Contrato, y
  - b) Convenio en estricto sentido.

---

<sup>15</sup> BONNECASE, Julián. Op. cit. p. 289.

También cabe hacer mención dentro de este apartado que existen 6 fuentes especiales creadoras de la obligación, y son las siguientes:

1. Contrato.
2. Declaración unilateral de voluntad.
3. Enriquecimiento ilegítimo.
4. Gestión de negocios.
5. Hechos ilícitos y
6. Responsabilidad objetiva.

Ahora bien, de las fuentes especiales creadoras de la obligación mencionadas anteriormente, el contrato es la más importante de todas y de las más frecuentes de derechos y obligaciones, se estructura por los mismos contratantes mediante un acuerdo de voluntades de ambos. Los efectos que produce generalmente están previstos de antemano directamente de las disposiciones legales y son queridos por las partes, aun cuando algunos se produzcan independientemente de la voluntad.

#### **D) Clasificación de los contratos.**

En la actualidad existe gran diversidad de criterios para hacer la clasificación de los contratos, sin embargo, y por razones de contenido en el presente trabajo analizaremos primero la clasificación que de los mismos se hace en el Código Civil para el Distrito Federal y después una de las clasificaciones más conocidas que propone la doctrina.

El Código Civil para el Distrito Federal clasifica a los contratos de la siguiente manera:

- a) “Unilaterales.- Cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. (Artículo 1835).
- b) Bilaterales.- Cuando las partes se obligan recíprocamente. (Artículo 1836)”.

Estas dos clasificaciones se basan en un criterio estrictamente jurídico.

- c) Onerosas.- Cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. (Artículo 1837).
- d) Gratuitas.- Cuando el provecho es solamente de una de las partes. (Artículo 1837).

Estas dos clasificaciones se basan en un criterio preponderantemente económico.

A su vez, el ordenamiento legal antes citado hace una subdivisión de los contratos onerosos:

1. “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

2. El contrato oneroso es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. (Artículo 1838)".

Otras clasificaciones que podemos encontrar en el Código Civil son las siguientes:

1. "Contratos Nominados.- Son aquellos que se encuentran expresamente estructurados en el Código, como la compraventa, arrendamiento, mutuo.
2. Contrato Innominados o atípicos.- Son aquellos que no están especialmente regulados por el Código Civil, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en dicho ordenamiento.
3. Contratos Consensuales.- Son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez. (Artículo 1832).
4. Contratos Formales.- Son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez. (Artículo 1833 y 1795 fracción IV).
5. Contratos Reales.- Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa. (Artículo 2858)".<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. cit. p. 92.



Cabe mencionar que el Código Civil para el Distrito Federal hace una clasificación de los contratos en función del objeto de los mismos según sus obligaciones.

- I. De dar (artículo 2011).
- II. De hacer (artículo 2027).
- III. De no hacer (artículo 2028).

En la primera clasificación de los contratos en función de su objeto, requiere que la parte que esté obligada a dar, a hacer o no hacer sea el titular del derecho de la cosa, ya sea para enajenarla o para conceder su uso, como en el arrendamiento.

A continuación, mencionaremos otras clasificaciones que se han hecho en la doctrina acerca de los contratos en general o de ciertos grupos de ellos, y para ello nos apoyaremos en lo que cita el maestro Ramón Sánchez Medal:

- 1) “Contratos obligatorios, o sea, que sólo generan obligaciones, como el arrendamiento; y contratos con efectos reales, que transmiten la propiedad o constituyen derechos reales, sin perjuicio de dar nacimiento también a obligaciones, como la compraventa. De esta división ya se hicieron antes algunos comentarios a propósito de la relatividad de los efectos directos del contrato.
- 2) Contratos de ejecución inmediata, como la compraventa de contado y contratos de ejecución diferida, como el contrato de obra a precio alzado.

- 3) Contratos de ejecución instantánea, como la compraventa de contado y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución periódica o de tracto sucesivo, como el suministro.
- 4) Contratos de adhesión y contratos paritarios o negociados, al tener en cuenta que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros. Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas, mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor de dichas cláusulas y favorable al contratante que se adhirió simplemente y al que se le impusieron tales cláusulas, según se indicó a propósito de la interpretación de los contratos. De ordinario, en estos contratos de adhesión, el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato-tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho, que hace que el estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de las cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil.
- 5) Suele hablarse de contratos liquidativos, como el contrato de división de cosa común y el de transacción, que tiene una naturaleza declarativa y no constitutiva”.<sup>17</sup>
- 6) Otros autores españoles (Clemente de Diego) adoptan la clasificación de los contratos en tres grandes grupos:

---

<sup>17</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 261.

- a) “Contratos preparativos que tienen por objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores, como promesa de contrato, mandato y sociedad.
- b) Contratos principales que pueden existir por sí y tienen fin propio independiente de los demás y que pueden ser o bien consensuales: Compraventa, permuta y arrendamiento (conmutativos todos ellos por lo general, pero existe una excepción al incluir dentro de ello a la donación) y la compra de esperanza, el juego y la apuesta, la renta vitalicia y la decisión por suerte (aleatorios); o bien reales, entre los cuales se mencionan al mutuo, al comodato y al depósito, que no tiene tal carácter en nuestro derecho, y se omite, en cambio, la renta vitalicia que para algunos autores españoles es un contrato real; y
- c) Accesorios, que sólo pueden existir por consecuencia de otros”, que pueden ser consensuales: fianza, hipoteca, transacción y compromiso arbitral; o reales: la prenda. A este particular cabe advertir que la dependencia de un contrato accesorio puede ser frente a un contrato, como acontece en la fianza para garantizar una deuda legal alimenticia”.<sup>18</sup>

7) “Planiol hace notar que es una creencia generalizada que, a diferencia de los derechos reales que constituyen un **numerus clausus** (por que

---

<sup>18</sup> CLEMENTE DE DIEGO, José. Tratado Elemental de Derecho Civil Español Común y Foral. 3ª ed. Ed. Temis, Madrid, España, 1998. p. 280.

no hay posibilidad de inventar o constituir otros derechos reales que los contemplados expresamente en la Ley), en cambio, en materia contractual las combinaciones de prestaciones que pueden obtenerse son en cierto sentido infinito. Rechaza esto último el mismo Planiol, porque según él, las únicas combinaciones que pueden hacerse y los únicos contratos que pueden celebrarse se encuentran comprendidos dentro de una clasificación sintética que al efecto propone, la cual divide a los contratos y atiende a dos criterios: Al objeto de los mismos (objeto-cosa, objeto-trabajo u objeto-derecho) y a la contraprestación (que pueda existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir, ser de naturaleza variable)".<sup>19</sup>

Los distintos criterios que hay para clasificar a los contratos, coinciden todos, en que debe haber un acuerdo de voluntades para que pueda celebrarse dicho acto, aún en aquellos en donde una parte se adhiere a lo que la otra estipula o más le conviene como en los contratos de adhesión. Es por ello, que el contrato es la forma idónea por excelencia para adquirir derechos y cumplir obligaciones.

### **E) Interpretación de los contratos.**

El problema conocido como interpretación de los contratos se presenta cuando los contratantes no supieron expresar con claridad su pensamiento y no sabe qué es lo que realmente quisieron los otorgantes, y en estos casos existe la

---

<sup>19</sup> PLANIOL, Marcel. Derecho Civil Francés. 2ª ed. Ed. Cajica, Puebla, México, D.F. 2002. p. 338.

necesidad de interpretar lo que las partes quisieron decir, pero para esto, es necesario primeramente dar un concepto de interpretación de contrato; “interpretar un contrato es averiguar el sentido en que una declaración de voluntad de lo que contratan es decisiva para el derecho, y así llegar a conocer el alcance y efectos jurídicos de las voluntades que en él intervinieron”.<sup>20</sup>

El problema de la interpretación de los contratos realmente se presenta cuando las partes que lo celebraron, no dijeron con claridad y exactitud lo que deseaban al otorgar el contrato, es decir, que hay discrepancia con la voluntad real o interna de los otorgantes con la que aparece externada, esto es, en aquellos casos en los que no se traduce fielmente la voluntad de las partes.

Para solucionar el problema de la interpretación de los contratos existen normas, las cuales pueden ser subjetivas u objetivas:

1. Subjetiva.- Es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras, de los términos o de las cláusulas que han empleado ellas al celebrar el contrato.
2. Objetiva.- Las normas subsecuentes son para eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas del contrato, y por esa razón se les llama normas de interpretación objetiva o abstracta.

---

<sup>20</sup> GARCÍA LÓPEZ, Agustín. Apuntes de Contratos Civiles en Particular. 3ª ed. Ed. Patria, México, D.F. 2002. p. 187.

Existen dos teorías para solucionar el problema de la interpretación de los contratos:

“**Teoría de la voluntad real o interna.**- También se le conoce a esta tesis con el nombre de la **Teoría de la autonomía de la voluntad**, y es la que inspiró a los Códigos Francés e Italiano. En ella se afirma que si la voluntad de las partes es el alma del contrato, habrá sin duda que atender a ella, y por lo mismo el intérprete de un contrato, deberá desarrollar la labor de un psicólogo para desentrañar la verdadera intención de los que otorgan el acto.

Es cierto, que la voluntad, no puede existir para los efectos del derecho si no se le da una expresión adecuada; pero también, ésta, puede no reflejar el íntimo querer de las partes por no haber sabido exteriorizarla en forma correcta y adecuada. Es ahí en donde debe intervenir el psicólogo, desentendiéndose en lo absoluto de los intereses que por una expresión incorrecta se hallan podido establecer a favor de terceros.

**Teoría de la voluntad declara.**- También se conoce a ésta tesis con el nombre de **Teoría de la declaración de voluntad** y es en su contenido, diametralmente opuesta a la anterior”.<sup>21</sup>

“Sostiene que para interpretar el contenido y alcance de un contrato, debe atender en forma exclusiva a algo que exteriorizan los otorgantes, de manera independiente de que esa declaración traduzca o no fielmente su querer interno.

---

<sup>21</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T. III. 10ª ed. Ed. Dris-Kill, Buenos Aires, República de Argentina, 2002. p. 221.

Según esta teoría ello debe ser así, pues a las personas se les debe imponer la responsabilidad de no saber manifestar correctamente sus pensamientos y más aún cuando lo que se externo pudo ser base para fincar intereses de terceros”.<sup>22</sup>

De lo anterior se infiere que, si las partes desean dar en un contrato nacimiento a derechos y obligaciones, no deben olvidar que surgen de inmediato responsabilidades por su acto de voluntad, mismas que cobran especial interés respecto de terceros, ya que si éstos para fundar determinadas operaciones han tomado en cuenta los términos literales de la declaración de un contrato, lógico es que esos términos sean los que prevalezcan sobre la intención real de los contratantes, y por lo mismo se debe dar preeminencia a lo que exteriorizan sobre lo que digan haber pensado.

La teoría de la voluntad real o interna es la que adopta nuestro Código Civil para el Distrito Federal, como lo dispone el artículo 1581, que a la letra dice: “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda de la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”

Además de las teorías mencionadas, el ordenamiento legal citado, establece diversas normas para aclarar el alcance de las voluntades cuando existe

---

<sup>22</sup> Ibidem. p. 222.

discrepancia con lo declarado, el contenido de esas reglas las encontramos en los artículos 1852 a 1857 donde a grandes rasgos se establece lo siguiente:

Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca efecto.

Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, que se atribuye a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquéllas que sean más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuera oneroso, se resolverá la duda a favor de la mayor reciprocidad de intereses.



Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

#### **F) Extinción de los contratos.**

Un contrato que se ha celebrado válidamente y ha empezado ha producir sus efectos, puede dejar de producir éstos o extinguirlos a consecuencia del hecho o acontecimiento posteriores a dicha celebración y que constituyen propiamente las causas de terminación del contrato, mismas que pueden reducirse principalmente a los siguientes supuestos:

- 1) Vencimiento del término.- En algunos contratos particularmente en los de ejecución duradera, se establece un plazo para la terminación del contrato, por ejemplo, el arrendamiento a plazo fijo.
- 2) La muerte de uno de los contratantes.- Hay contratos en los que por ley, la muerte de uno de los contratantes pone fin al contrato. Esto ocurre generalmente en los contratos duraderos y que se celebran *intuitu personae*, sin embargo, existe la excepción en el arrendamiento, que aunque es un contrato duradero e *intuitu personae* por lo que toca al inquilino, no concluye con la muerte del arrendatario o arrendador, a menos que exista pacto expreso que lo establezca.

En otros varios contratos al fallecer una de las partes, es potestativo para la otra, la continuación del contrato o la terminación del mismo.

- 3) La incapacidad superveniente de una de la parte, cuando se trata de un contrato duradero e *intuitu personae*.
- 4) El agotamiento natural del contrato, o lo que es lo mismo la ejecución total de las obligaciones derivadas del mismo. Es el modo natural y ordinario de terminación del contrato, al igual que el vencimiento del plazo en los contratos duradero.
- 5) La quiebra de alguna de las partes en cuyo caso cuando se trata de contratos bilaterales pendientes de ejecución total o parcialmente, puede la otra parte exigir al síndico que dé por terminado el contrato.

Como podemos ver son varias las formas existentes para dar por terminado un contrato, aunque desde nuestro particular punto de vista, lo ideal sería aquellas donde participa la voluntad de las partes para darlo por terminado, así como la muerte de una de ellas.

## **CAPÍTULO TERCERO: REGULACIÓN JURÍDICA DE COMODATO EN LA ACTUALIDAD**

### **A) Definición Legal.**

De manera genérica podemos decir que el comodato es un contrato por virtud del cual una persona llamada comodante, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, a otra persona llamada comodatario, quien se obliga a restituirla en su propia individualidad.

El artículo 2497 del Código Civil para el Distrito Federal establece la siguiente definición: “El comodato es un 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”.

Según esta definición, el comodato se caracteriza como un contrato traslativo de uso de bien no fungible, gratuito, principal y bilateral en el Código vigente, ya que engendra obligaciones recíprocas: en el comodante, conceder el uso gratuito de una cosa y en el comodatario, la restitución de la misma. Este contrato es siempre gratuito, no hay provechos y gravámenes recíprocos; exclusivamente el comodante sufre los gravámenes y el comodatario percibe los beneficios. En el comodato tenemos la demostración de que no hay siempre correspondencia entre el carácter bilateral y el oneroso, como generalmente se cree.

Conforme al Código de 1884, el comodato se caracterizó por ser unilateral y gratuito, como consecuencia de ser un contrato real. El Código en vigor considera que el comodato es consensual; que existe antes de la entrega de la cosa, por simple obligación del comodante de realizarla después, para conceder el uso de la misma. Lógicamente, al suprimirse el carácter real del contrato, se convirtió en bilateral, pues la entrega de la cosa en el Código actual es una obligación derivada del contrato ya formado, en tanto que en la legislación anterior era un elemento de formación del mismo, es decir se realizaba previamente al nacimiento de toda obligación. Por esto, desde un punto de vista lógico, podemos decir que como consecuencia de haber sido el comodato un contrato real, desde el derecho romano hasta el Código anterior, era unilateral y que en la actualidad, por ser un contrato consensual, es bilateral.

El comodato, como contrato real o consensual, ha sido siempre de naturaleza jurídica, gratuito; si se estipulase una prestación por el uso de la cosa, se convertiría en un arrendamiento.

El comodato es un contrato de tracto sucesivo, es decir, se realiza en una serie de prestaciones a través del tiempo, en oposición a los contratos instantáneos que quedan cumplidos por la ejecución de una sola prestación.

Con el propósito de tener una idea general sobre la figura jurídica del contrato, consideramos, que es importante destacar la idea que, sobre este se tiene, porque éste es una institución jurídica que excede los límites de la esfera de

lo civil. El contrato civil no es, desde luego, la manifestación única de lo contractual, ni siquiera la más importante. Por ello, es pertinente también comenzar con una definición gramatical sobre lo que es el contrato.

En su significación semántica, “contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas”.<sup>1</sup>

Esta idea del contrato comprende, desde luego, a los civiles y también a todos aquellos a los que hemos hecho alusión, sin olvidar tampoco la variedad extraordinaria de tratados y convenios internacionales cuya naturaleza contractual es considerada por todos evidente.

Desde el punto de vista modernista, el contrato puede ser considerado no sólo como acto jurídico, sino también como norma jurídica individualizada, a este respecto, la doctrina civilista se ha preocupado del estudio del contrato como acto jurídico y ha descuidado totalmente el análisis del mismo como norma jurídica individualizada.

En realidad lo sucedido no ha sido que los civilistas se hayan desentendido de esta concepción del contrato, sino que, después de considerada, la han rechazado.

---

<sup>1</sup> Diccionario de la Real Academia Española. 23ª ed. Ed. Grolier, México, D.F. 2004. p. 37.

La jerarquía de las normas jurídicas establecida por Kelsen y la Escuela de Viena, de la que fue maestro, “coloca en la última escala de su clasificación a las normas individualizadas (contratos, resoluciones judiciales, etc.); pero, por mucha que sea la admiración que merezcan tanto el ilustre filósofo citado como sus discípulos, no es posible admitir que la sentencia o el contrato, por ejemplo, tengan la verdadera naturaleza de normas jurídicas ni siquiera con el aditamento de individualizadas”.<sup>2</sup>

El contrato como norma con la caracterización y el alcance que le da Kelsen no puede ser admitido por ningún civilista que piense en el contenido que corresponde al contrato y a la significación que puede atribuirse razonablemente a este acto jurídico.

El contrato no es, a nuestro entender, una norma jurídica, en el mismo sentido en que lo son la ley y la costumbre, por ejemplo, sino un acto jurídico celebrado de acuerdo con determinadas normas jurídicas.

En la actualidad el comodato es un contrato mediante el cual una persona, llamada comodante, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible a otra persona, llamada comodatario, quien a su vez se obliga a restituirla individualmente, es decir, la misma cosa prestada.

---

<sup>2</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 312.

## **B) Características de este contrato de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal.**

La concepción del contrato civil, en la doctrina y en la legislación, se bifurca en dos direcciones: una, calificada de amplia, que identifica los términos convenio y contrato, y otra restringida, que los separa, se distingue entre convenio y contrato.

El Código Civil para el Distrito Federal se encuentra dentro de esta última dirección, que define al convenio como el acuerdo de dos o más personas para crear, transformar, modificar o extinguir obligaciones. Añade que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

De acuerdo lo anterior, la definición del contrato civil desde el punto de vista legal, se debe formular al decir que es el convenio que produce o transfiere las obligaciones y derechos.

La identificación del convenio con el contrato la encontramos, por ejemplo, en el Código Civil italiano vigente, que define el contrato como el acuerdo de dos o más personas para conseguir, regular o extinguir entre sí una relación jurídica patrimonial, con una fórmula semejante a la del Código Civil de 1870.

“La denominación de acuerdo a lo establecido por el Código Civil italiano (artículo 1325) constituye una expresión no suficiente, según Messineo, porque en

el artículo 1321 del mismo cuerpo legal, el acuerdo de voluntades, se identifica con el concepto mismo de contrato, al ser preferible hablar al respecto de consentimiento, que tiene a su favor la tradición y que denota mejor el elemento en cuestión”.<sup>3</sup>

Colín y Capitant, entienden “que, aunque el Código Civil de Napoleón parece distinguir entre contrato y convenio, al hacer de éste el género y de aquel la especie, esta distinción, sólo tiene carácter terminológico, ya que las mismas reglas generales, se aplican a ambos y hasta en algunos casos dicho Código emplea indiferentemente una y otra palabra.

Por eso, al definir el contrato escriben que contrato o convenio es un acuerdo de dos o más voluntades con el fin de producir efectos jurídicos”.<sup>4</sup>

Del artículo 1254 del Código Civil español se puede deducir una definición del contrato como el acto jurídico en virtud del cual una o varias personas se constriñen en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio.

De acuerdo a la definición y distinción que han hecho los autores citados sobre contrato y convenio, consideramos que la misma, no tiene más que un interés terminológico, fundada en que las mismas reglas se aplican a los unos y a

---

<sup>3</sup> MESSINEO, Francisco. Op. cit. p. 1312.

<sup>4</sup> COLÍN y CAPITANT, Henry. Derecho Civil Francés. 2ª ed. Ed. Cajica, Puebla, México, D.F. 1998. p. 376.



los otros, no autoriza, ciertamente, para negar el interés práctico de la distinción, por lo menos, mientras subsista legalmente, pues los fundamentos que ha tenido para formularla el legislador y el criterio correspondiente para su interpretación, han de ser, en los casos concretos, los que permitan establecer si nos encontramos frente a un convenio o frente a un contrato.

En oposición a la tesis de Colín y Capitant, sobre las figuras antes citadas, Josserand establece al respecto que: “La distinción entre convenio y contrato, consiste en que el contrato es una de las variedades, uno de los tipos de convención. Una remisión de deuda, por ejemplo, escribe, es una convención, porque se resuelve en un acuerdo de voluntades; pero no es precisamente un contrato, es precisamente lo contrario, porque tiende, no a crear, sino a extinguir obligaciones”.<sup>5</sup>

Clemente de Diego, después de decir que convenio es un término más extenso que el contrato, añade: “Las convenciones jurídicas tienen un alcance mayor que el del contrato, por la convención se originan, modifican y extinguen las obligaciones y derechos reales; por la convención se concluye y celebra el matrimonio, se cumplen modificaciones importantes en el derecho de familia (adopción); por la convención se regula la sucesión mortis causa en algunas legislaciones, como la germánica. La convención, en una palabra, representa el imperio de la voluntad humana, y en la medida que las relaciones de Derecho

---

<sup>5</sup> Ibidem. p. 378.

dependen de ella, las convenciones sirven para modelarlas, extinguirlas u originarlas”.<sup>6</sup>

En lo anterior, se funda una tendencia moderna que, al confundir la convención con el contrato, quiere extender la esfera de éste por todo el campo del derecho privado, y así, el matrimonio, el testamento, la adopción, son puros contratos. Todo el Derecho Privado, para ellos, sería derecho de contratación.

Al considerar el contrato como fuente de obligaciones, únicamente merecerá ese nombre el acuerdo de dos o más personas para producir u originar entre ellas una relación obligatoria. Y con ello llegamos al significado técnico y preciso en que aquí es tomado el contrato como convención jurídicamente eficaz para crear una obligación civil.

En lo que al contrato de Comodato se refiere, tiene éste las siguientes características:

**Translativo de uso.** Consecuencia que deriva del mencionado artículo 2497 y del 2501 del Código Civil, que dice: “El comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y accesiones de la cosa prestada”.

Ésta es una de las diferencias con el contrato de arrendamiento, en el que se le concede, además del uso, el goce de una cosa; en cambio el comodato sólo concede el uso.

---

<sup>6</sup> CLEMENTE DE DIEGO, José. Op. cit. p. 211.

**Principal.** Porque no depende de ningún otro contrato.

**Bilateral.** Porque hay derechos y obligaciones para ambas partes; la principal obligación para el comodante es la de conceder el uso, y la del comodatario restituir la cosa individualmente.

**Gratuito esencialmente.** El comodatario recibe el provecho y el comodante el gravamen; en otras palabras, el comodatario no paga ninguna retribución por el uso que se le concede. A este carácter gratuito se refiere expresamente el artículo 2497 del Código Civil para el Distrito Federal. Si se pactara una retribución dejaría de ser comodato.

**Consensual en oposición a real.** Significa que no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, sino que basta el solo consentimiento de las partes, y que la entrega de la cosa es una consecuencia del acuerdo de voluntades.

**Consensual en oposición a formal.** Para su validez no es necesario que el consentimiento se manifieste por algún medio, sino que se deja libertad a las partes para que manifiesten su voluntad por el medio que ellas quieran, con aplicación a lo dispuesto en el artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal:

“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran

formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.

Al observar el articulado en que se reglamenta el contrato de comodato, no se encuentra ningún artículo que imponga alguna formalidad; por ello, es posible concluir que se trata de un contrato consensual en oposición al formal.

**Tracto sucesivo.** En virtud de que sus efectos se prolongan a través del tiempo; carecería de interés para el comodatario que fuere instantáneo. Reciben este calificativo los negocios jurídicos o, más exactamente, los contratos que tienen eficacia duradera, pues si analizamos con atención algunos contratos se ejecutan inmediatamente, en tanto que otros difieren su ejecución, para un momento posterior; algunos se agotan en un solo acto en tanto que otros prolongan su eficacia en el tiempo. Las palabras tracto sucesivo, podrán comprender los contratos de ejecución continuada o los de ejecución periódica pero es a éstos a los que más adecuadamente debe llamárseles de tracto sucesivo.

### **C) Elementos esenciales y de validez de este contrato.**

Respecto a los elementos esenciales en el contrato de comodato se habla del consentimiento y el objeto; el consentimiento, sigue las reglas generales de todo contrato. En el caso particular del comodato, se presenta cuando una parte está conforme con tal concesión y se obliga a restituir la cosa individualmente. Cuando haya ese acuerdo de voluntades, entonces se presenta el consentimiento.

El objeto directo es crear obligaciones entre las partes, en el comodato consiste, según el Código Civil para el Distrito Federal, en cosas no fungibles, es decir, en bienes que no son intercambiables, que no tienen el mismo poder liberatorio en los pagos, ya que se caracterizan individualmente; por tanto, son insustituibles y el comodatario debe restituir exactamente la cosa recibida.

Sin embargo, se pueden dar en comodato de bienes fungibles bajo la declaración expresa de que se restituirán exactamente las cosas entregadas, que por voluntad de las partes no tendrán su destino natural, sino un especialismo. Por ejemplo, cuando se dan en comodato para muestras, determinadas mercancías, cuyo destino natural es ser consumidas, porque por voluntad de las partes, sólo servirán de muestras y serán restituidas individualmente. Artículo 2498: “Cuando el préstamo tuviere por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente”.

De aquí desprendemos el principio de lo que es esencial en el comodato, o sea, la restitución individual; de tal manera que la cosa debe de ser no fungible para que pueda restituirse exactamente como se ha entregado.

También se observa en el Código Civil para el Distrito Federal una confusión entre fungibilidad y consumibilidad. Es decir, como generalmente los bienes son consumibles por su primer uso, se considera que los términos son equivalentes, y en el comodato se comete el error de decir que este contrato debe recaer sobre bienes no fungibles, cuando en realidad lo que jurídicamente procede es que recaiga sobre bienes no consumibles.

Lo que interesa es que el comodatario pueda restituir la misma cosa, y que pueda usarla a la vez, para que el contrato tenga interés jurídico; pero que por el uso no se consuma o deteriore la cosa, de tal manera que pueda restituirse si conserva sus características. Hay cosas que al primer uso quedan agotadas como los comestibles. Hay otras que resisten un uso continuo, pero que también se consumen como las máquinas. El contrato de comodato no puede recaer sobre los bienes consumibles por el primer uso, ni sobre las cosas que sin consumirse, pierden sus características.

Al resumir lo anterior, podemos decir que el objeto de este contrato lo constituyen los bienes no fungibles, bienes que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Algunos autores como Froylán Bañuelos consideran: “que el legislador quiso que el contrato de comodato recayera sobre cosas no consumibles en lugar de no fungibles, porque lo que interesa es que se restituyan las mismas cosas y no otras”.<sup>7</sup>

El mismo legislador permite que recaiga sobre cosas consumibles, siempre y cuando no se le vaya a dar su destino natural, es decir, que se restituyan las mismas cosas que se prestan (Artículo 2498 del Código Civil para el Distrito Federal).

---

<sup>7</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 10ª ed. Ed. Cárdenas Editor, México, D.F. 2002. p. 412.

Como se ha señalado, el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal establece al respecto, que el acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Por lo que se refiere a los elementos de validez de este contrato, conviene también hacer referencia a la capacidad y a la forma. En la capacidad, hallamos como requisito, dada la naturaleza del contrato: 1º La facultad necesaria para contratar; es decir, sólo las personas capaces, como regla general, pueden celebrarlo. 2º Se exige como regla especial, la facultad para conceder el uso de un bien y dominio del mismo; no sólo los propietarios pueden dar en comodato, todas aquellas personas que por virtud de un derecho real o personal tengan el uso de la cosa ajena, si ese uso es transferible, puede celebrar el contrato de comodato.

De esta suerte, el comodatario, que tiene el uso y goce de un bien ajeno puede darlo en comodato, porque su poder jurídico le permite transferir el uso. Pero el usuario y el arrendatario, que tienen el uso de un bien ajeno, no pueden celebrar comodato, porque esos derechos reales les conceden poderes jurídicos personalísimos, intransferibles, según dispone el artículo 1051 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

“Artículo 1051. 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.”

En cuanto a los titulares de derechos personales, el arrendatario, puede dar en comodato, si su contrato lo faculta para conceder el uso de la cosa, sin consentimiento especial o general del arrendador.

En los casos de representación legal o voluntaria, el representante, por tratarse de un contrato a título gratuito, debe estar autorizado por la ley o por el mandante para celebrar comodatos. Es decir, lo padres, tutores y en general los de más representantes o administradores de bienes ajenos, no tienen dentro de sus facultades la capacidad de dar el comodato, pues requieren autorización especial. Artículo 2499: “Los tutores, curadores y en general todos los administradores de bienes ajenos, no podrán dar en comodato, sin autorización especial, los bienes confiados a su guarda”.

El comodatario no puede dar en comodato la cosa que reciba, porque el comodato, como en el caso del uso y de la habitación, concede un uso intransferible, y de esta suerte, la capacidad del comodatario para usar un bien ajeno no faculta a su vez conceder el uso a otro comodatario, a no ser que esté facultado expresamente por su contrato.

“Artículo 2500. Sin permiso del comodante, no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entrega en comodato.”

Por lo que se refiere a la forma, el comodato se caracteriza en nuestro Código vigente como un contrato consensual, desde los dos puntos de vista que este concepto tiene en el derecho; es decir, no requiere el comodato para su validez, que el consentimiento se manifieste bajo ciertas formalidades, pues puede



ser expreso o tácito. Además, si se manifiesta expresamente la voluntad en el comodato, puede recurrirse a la expresión verbal, escrita o mímica y en todas estas formas el contrato es válido.

La costumbre es que los comodatos de bienes muebles se celebren verbalmente y, en ocasiones, basta la mímica para considerar que el consentimiento se ha manifestado. También el comodato es consensual en el Código Civil para el Distrito Federal vigente, en oposición real, según ya hemos explicado.

#### **D) Obligaciones para las partes contratantes en dicho contrato.**

En cuanto a las obligaciones de las partes, como este contrato, dada su naturaleza consensual se ha convertido en bilateral a diferencia del Código anterior y del derecho romano en que era unilateral, por ser real, veremos las obligaciones de comodante y comodatario, sucesivamente.

La principal obligación del comodante es la de conceder el uso gratuito de la cosa objeto del contrato, consignada en los artículos 2497 y 2501 del Código Civil.

Con el comodato sólo se concede el uso pero no el goce, como en el contrato de arrendamiento, y dicha concesión es gratuita y no retribuida como sucede en el mismo contrato de arrendamiento, en que el arrendatario está obligado a pagar un precio cierto por el uso o el disfrute.

Otra obligación del comodante, sin lugar a dudas es que este entregue la cosa, es decir, se considera que para que el comodante cumpla con la obligación que precede, debe entregar la cosa. Esta obligación es de dar, y se aplican las reglas generales del pago en cuenta a tiempo, lugar, forma y sustancia, en virtud de que el Código Civil no establece otras reglas en los artículos que se refieren a dicho contrato (Artículos 2497 y 2515 del Código Civil para el Distrito Federal).

Otra obligación, es la de rembolsar al comodatario los gastos extraordinarios que haya hecho para la conservación de la cosa y que hayan sido de tal manera urgentes, que no le haya podido dar aviso al comodante (Artículo 2531 del Código Civil para el Distrito Federal).

También se considera como obligación del comodante que éste pague al comodatario los daños y perjuicios que sufra con motivo de los defectos de la cosa dada en comodato.

El artículo 2514 del Código Civil expresa: "Cuando la cosa prestada tiene defectos tales que causen perjuicios al que se sirva de ella, el comodante es responsable de éstos, si conocía los defectos y no dio aviso oportuno al comodatario". Al igual que el mutuante, el comodante tiene responsabilidad subjetiva, y sólo responde cuando conoce los defectos y no se los comunica al comodatario.

En todos los demás contratos conmutativos el enajenante tiene una responsabilidad objetiva, es decir, responsable conozca o no los vicios o defectos ocultos.

Lo que sucede es que cuando lo conoce, y el adquirente pide la rescisión, además puede exigir el pago de daños y perjuicios; en cambio, en el contrato de comodato sólo es responsable el comodante cuando, conoce los defectos, no da aviso de ellos al comodatario, es decir, que tiene responsabilidad subjetiva.

Dicha responsabilidad subjetiva se justifica debido a la naturaleza gratuita del comodato, ya que no se le aplica la regla general consignada en el artículo 2142 del Código Civil para el Distrito Federal, que refiere a los contratos conmutativos como una subdivisión de los contratos onerosos, y el contrato de comodato es esencialmente gratuito. Por eso consideramos muy acertado que el legislador, en su artículo 2514, haya impuesto al comodante la responsabilidad de pagar los daños y perjuicios que se causen al comodatario por los defectos ocultos de la cosa prestada, cuando los conoce y no se los manifiesta al comodatario, porque es tanto como hacerlo responsable de un hecho ilícito que el comodatario no cometió.

También, es una derogación a la regla general contenida en el artículo 2144 del Código Civil para el Distrito Federal, en el que se concede al adquirente la acción rescisoria o la *quantim minoris*. El artículo establece: “En los casos del artículo 2142 (que regula los vicios o defectos ocultos) puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiese hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos”.

Dentro de las obligaciones del comodatario, sin lugar a dudas, la primera es conservar la cosa con toda diligencia, la cual, a continuación explico.

La obligación más importante que tiene el comodatario es la de conservar la cosa, al responder de cualquier deterioro que sufra por su culpa. La obligación está prevista en el artículo 2502 del Código Civil: “El comodatario está obligado a poner toda la diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que sufra por su culpa”.

Si es considerada la naturaleza esencialmente gratuita del contrato del comodato, es justificado que al comodatario se le exija la máxima atención y cuidado. A tal grado, que hasta se le finca responsabilidad del caso fortuito.

Si el comodatario deteriora la cosa objeto del contrato, y el deterioro es tal que la cosa no pueda emplearse en su uso ordinario, el comodante podrá exigir el valor anterior de ella, abandonado su propiedad al comodatario (Artículo 2503 del Código Civil para el Distrito Federal). Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para el que fue prestada y sin ninguna culpa del comodatario, éste no es responsable de su deterioro (Artículo 2507 del Código Civil para el Distrito Federal).

Lo anterior, es lógico que así sea, ya que al conceder el uso de la cosa es obvio que ésta tenga que sufrir algún deterioro, y lo más justo es que el comodatario no tenga ninguna responsabilidad por lo mismo.

Cuando son dos o más lo comodatarios, están sujetos solidariamente a las mismas obligaciones (Artículo 2510 del Código Civil para el Distrito Federal).

Otra obligación del comodatario, sin lugar a dudas, consiste en usar la cosa en la manera convenida, sin alterar su forma o sustancia, es decir, el comodatario debe destinar la cosa prestada al uso que se hubiere convenido y, a falta de convenio, de acuerdo con su destino natural, pero no puede alterar la forma o sustancia de la cosa, puesto que la debe restituir individualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2497.

Por otra parte, el comodatario responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso al convenido, aun cuando dicha pérdida sobrevenga por caso fortuito, según se desprende de lo preceptuado en el artículo 2504.

Además, el comodatario debe usar la cosa personalmente, en virtud de que se trata de un contrato que le concede un derecho personalísimo. Lo anterior se desprende del artículo 2500 del Código Civil, que indica que si el comodatario quiere transferir el uso a un tercero, necesita de la autorización del comodante.

Otra obligación que se le impone al comodatario, es la de realizar los gastos ordinarios que se necesite para el uso y conservación de la cosa prestada (Artículo 2508 del Código Civil para el Distrito Federal).

El artículo establece: “El comodatario no tiene derecho para repetir el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y conservación de la cosa prestada”.

Sólo queremos advertir que los gastos ordinarios son a cargo del comodatario, porque los extraordinarios son por cuenta del comodante, como se apuntó al estudiar las obligaciones de éste.

Es lógico que se le imponga esa obligación al comodatario, pues si se le concede gratuitamente el uso de la cosa prestada, es de justicia que él pague los gastos ordinarios para poder servirse de ella.

El comodatario está obligado a devolver la cosa prestada, con el deber preciso de restituir la misma cosa individualmente (Artículo 2497 del Código Civil para el Distrito Federal). Algunos problemas que sería de interés, son: ¿En qué época y en qué lugar debe hacerse la restitución?

La cosa prestada deberá restituirse, si se fija un plazo, al vencimiento del mismo, o al haberse satisfecho el uso cuando la duración del contrato se haya fijado en atención al uso de la cosa; si no se ha fijado plazo o uso, cuando el comodante lo desee.

En este caso la prueba de haber convenido plazo o uso incumbe al comodatario. El comodato puede terminar antes del plazo convenido, cuando el comodante tiene necesidad urgente de la cosa, cuando prueba que hay peligro de que ésta perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste se ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa sin su consentimiento.

En relación al lugar de la restitución de la cosa, el Código Civil para el Distrito Federal no resuelve este problema en los artículos que se regula el contrato de comodato, por lo que debe aplicarse la regla general contenida en el artículo 2082 del mismo ordenamiento legal que a la letra precisa.

“Artículo 2082. Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”

Sobre la inexistencia del derecho de retención, el artículo 2508 del Código Civil para el Distrito Federal no otorga el derecho de retención en el contrato de comodato; dicha negación se justifica en virtud de que se trata de un contrato esencialmente gratuito.

El artículo expresa: “Tampoco tiene derecho el comodatario para retener la cosa so pretexto de lo que por expresas, o por cualquier otra causa, deba el dueño”.

#### **E) Los riesgos en esta forma de contratación.**

En el comodato, en virtud que es un contrato esencialmente gratuito, se le impone al comodatario el que obre con la máxima diligencia; es decir, responde de

la culpa grave, leve y levísima. Es tanta la responsabilidad que tiene el comodatario, que incluso se le hace responsable del caso fortuito. Los casos en que el comodatario responde del caso fortuito están regulados en los artículos 2504, 2505 y 2506 del Código Civil. Dichos casos son los siguientes:

- a) Si emplea la cosa prestada en uso diverso o por más tiempo del convenido.
- b) Si existe pérdida de la cosa, aun cuando ésta sobrevenga por caso fortuito, siempre y cuando haya podido garantizarla al emplear la suya, o, si se puede salvar la cosa dada en comodato prefiere salvar la propia.
- c) Cuando la cosa se entregó valorizada, aun cuando la pérdida sobrevenga por un caso fortuito. Como en las situaciones anteriores, es el comodatario quien deberá entregar el precio a menos que, en este caso, exista convenio en contrario.

Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para el que fue prestada, y sin culpa del comodatario, éste no es responsable del deterioro (Artículo 2507 del Código Civil para el Distrito Federal).

Al resumir lo anterior, podemos decir que el comodatario debe conservar la cosa con la máxima diligencia, y responder de las culpas graves, leves y levísimas.

En nuestras propias palabras, el comodato es el contrato en que la ley ha regulado con mayor cuidado la responsabilidad en la custodia y conservación de los bienes ajenos; también, es el contrato que nos sirve de tipo para graduar las



culpas; grave, leve y levísima, y definir la jerarquía en la diligencia del obligado, según la naturaleza de los contratos. Desde el Derecho Romano se distinguieron los tres grados en la culpa, que a su vez corresponden a tres grados de la diligencia (mínima, media y máxima) que debe observarse en la conservación y custodia de los bienes ajenos. Esta clasificación, abstracta por cuanto que prescinde de las personas y toma tipos ideales de conducta, ha sido conservada en el Código Civil para el Distrito Federal en relación al comodato.

#### **F) Formas de terminar con este Contrato.**

En los contratos a término, se impone, por cuestión de método, después de hablar de las obligaciones de las partes, tratar de las formas de extinción o terminación del contrato.

En relación a los contratos de tracto sucesivo como ya dijimos, suponen un término de duración. En cambio, no podemos hablar de terminación del contrato instantáneo, supuesto que por su naturaleza, al realizarse las prestaciones, queda terminado el contrato. Supongamos la compraventa: el contrato queda concluido una vez definidos cosa y precio; pero en el comodato, en el arrendamiento, en la aparcería en la sociedad, en el contrato de prestación de servicios, en el hospedaje, debe estudiarse la forma de terminación del contrato.

El comodato tiene reglas generales de terminación que impone la lógica misma, y reglas especiales derivadas de su naturaleza gratuita. "Las formas

generales de terminación de todo contrato a plazo son, respectivamente: 1°. El vencimiento del término. 2°. La realización de una condición resolutoria, cuando se ha estipulado expresamente esta modalidad. 3°. En los contratos de uso, cuando se haya obtenido el que es objeto o materia del contrato, aun cuando no se haya fijado plazo, y 4°. La pérdida de la cosa que comprende en sentido jurídico los siguientes casos: A) Destrucción material de la misma; B) Que ésta quede fuera del comercio; C) Expropiación, y D) Imposibilidad de recuperar la cosa, aun cuando se sepa el lugar en donde se encuentre”.<sup>8</sup>

Las reglas especiales de terminación del comodato, por su naturaleza gratuita, son las siguientes: “El comodato termina: 1°. Antes del plazo, cuando el comodatario tiene necesidad urgente de la cosa. 2°. A voluntad del comodante, en cualquier momento, cuando no se ha fijado plazo o uso especial. 3°. Cuando exista peligro de que perezca la cosa en poder del comodatario. 4°. Por destinar la cosa para uso diverso del convenido. 5°. Por prestar el comodatario la cosa a un tercero, sin estar facultado por el comodante. 6°. Por deteriorarse la cosa por culpa en la custodia, lo cual faculta al comodante para exigir su devolución antes del término”.<sup>9</sup> En estos tres últimos casos, en realidad aplicamos la teoría general de que el contrato se rescinde cuando hay culpa en el deudor, es decir, incumplimiento imputable. 7°. Por último, el comodato termina por la muerte del comodatario.

---

<sup>8</sup> GARZA RUIZ, Rodolfo. Apuntes sobre Contratos. 6ª ed. Ed. Trillas, México, D.F. 2003. p. 129.

<sup>9</sup> *Ibidem*. p. 130.

“Artículo 2515. El comodato termina por la muerte del comodatario.”

Se trata también de un caso especial, que no lo hallamos en el arrendamiento o en la aparcería agrícola, y que supone la naturaleza gratuita del contrato, es decir, que se ha concedido el uso en consideración a la persona. Los herederos del comodatario no podrían exigir que la cosa continúe en comodato, para uso de la misma. En sentido distinto en el Derecho Italiano.

### **G) El comodato y el mutuo.**

El mutuo, es un contrato por medio del cual, una persona llamada mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra persona llamada mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

Esta definición se basa en el artículo 2384 del Código Civil para el Distrito Federal.

Rafael De Pina, en su libro Derecho Civil Mexicano, dice: “El mutuo es un contrato por el cual una persona, llamada mutuante, se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad de una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible, a otra persona denominada mutuuario, quien a su vez se compromete a restituirla en la misma especie, calidad y cantidad.”<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. III. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003. p. 327.

El maestro Rafael De Pina se basa también en la definición del Código Civil para el Distrito Federal y agrega que: “la transferencia puede ser gratuita u onerosa, en virtud de que en nuestra legislación se reconoce tanto el mutuo simple como el mutuo con interés”.<sup>11</sup>

Las consecuencias que se desprenden de la anterior definición son:

- a) El mutuo es un contrato.
- b) Es un contrato translativo de dominio.
- c) El objeto de este contrato son sumas de dinero o cosas fungibles.
- d) Es un contrato bilateral, en virtud de que se surgen derechos y obligaciones para ambas partes.

Es un contrato gratuito, cuando el mutuuario no está obligado a una contraprestación por el préstamo, y oneroso cuando se fija un interés por dicho préstamo.

Se dice que el mutuo, es un contrato translativo en virtud de que el objeto principal, es transferir la propiedad de las cantidades de dinero o de los bienes fungibles, según se desprende del artículo 2384 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es principal, porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato. Es bilateral porque hay derechos y obligaciones para ambas partes.

---

<sup>11</sup> Ibidem. p. 228.

Es gratuito por naturaleza. Esto quiere decir que si no se pacta un interés, el mutuuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por el préstamo que se le ha hecho; en el contrato gratuito, los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra, que es precisamente lo que sucede en el mutuo simple.

Cuando se estipula un interés con base en el artículo 2393 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece: “Es permitido estipular intereses por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros.” Siempre que se estipule un interés el contrato es oneroso.

En virtud de lo anterior, se puede decir que para su perfeccionamiento no se necesita la entrega de la cosa, sino que sólo es necesario el acuerdo de las partes, así como para que la obligación de entregar la cosa sea consecuencia de ese acuerdo de voluntades; a excepción de lo que sucede en un contrato real, en que no basta dicho acuerdo, sino que es necesaria también la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Puesto que no requiere ninguna formalidad para su validez, sino que por el contrario, el consentimiento puede manifestarse de una manera expresa o tácita. Expresa cuando se hace por escrito, verbalmente o por signos inequívocos, y tácita cuando se dan ciertos hechos o actos que suponen o autorizan a presumir el consentimiento.

Al respecto, Manuel Mateos señala que: “El mutuo es un contrato consensual en oposición al formal, por aplicación de lo que dispone el artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal, que indica que en los contratos

civiles cada quien se obliga de la manera y en los términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos designados por la ley. Como en el capítulo en que se regula el contrato de mutuo no existe ningún artículo que ordene determinada formalidad para su validez, tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 1832".<sup>12</sup>

Porque surte efectos a través del tiempo. No se puede concebir como un contrato instantáneo, ya que carecería de interés para el mutuuario.

Cuando en el mutuo se estipula algún interés y es un contrato oneroso, puede ser un contrato conmutativo en virtud de que las prestaciones son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato.

El comodato nos presenta por su naturaleza jurídica, el primer problema de diferenciación entre los derechos reales y los personales. Tanto en los derechos personales del comodato, como en los del arrendatario, existe un problema de diferenciación, si se les compara con los derechos reales del usuario, habituario o usufructuario. La enunciación del problema nos indica que existe una diferenciación en la naturaleza de éstos derechos patrimoniales, por cuanto que el comodato y arrendamiento engendran derechos de crédito y el usufructo, uso y habitación, derechos reales.

---

<sup>12</sup> MATEOS ALARCÓN, Manuel. Op. cit. p. 268.

A efecto de ejemplificar adecuadamente la diferencia entre los derechos reales y personales del comodato podemos decir que desde el punto de vista jurídico, la diferencia es la misma que existe entre la esencia del derecho real y la del personal; o, en otras palabras, entre el poder jurídico directo e inmediato que se ejerce sobre una cosa, característica esencial de los derechos reales, y la facultad de exigir un acto de conducta a una persona.

En ambos casos sí advertimos, desde el punto de vista conceptual, una diferencia: El usuario tiene un poder jurídico inmediato para el aprovechamiento parcial de una cosa. No tiene una facultad en contra del nudo propietario para exigirle un acto de conducta; aun cuando el uso o la habitación puedan nacer de contrato, de una relación jurídica concreta entre dos partes, ésta sólo es preparatoria para lograr este efecto: que nazca un poder jurídico directo e inmediato para el aprovechamiento de una cosa, a favor de una persona que no tiene la propiedad sobre ese bien. Por ello, todo derecho real siempre será un poder jurídico que el titular ejerza sobre la cosa sin recurrir a un intermediario, sino de manera directa e inmediata.

En cambio, el comodatario, tiene la facultad de exigir un acto de conducta al comodante. Este acto consiste en que le entregue un bien de su propiedad, no fungible, de manera gratuita y permita que lo use sin alterar su forma ni sustancia. Es decir, que en el origen mismo del derecho real o personal, hallamos la diferencia buscada. El derecho personal del comodatario, nace como una simple facultad de exigir un acto de conducta; el derecho real del usuario o habituario, nace como poder jurídico e inmediato sobre la cosa.

Al retomar el tema, podemos decir que entre los contratos de comodato y mutuo encontramos las siguientes diferencias:

- a) El comodato es un contrato translativo de uso; en cambio, el mutuo es un contrato translativo de dominio; de ahí que al comodato se le designe con el nombre de préstamo de uso, y al mutuo con el de préstamo de consumo.
- b) El objeto del comodato lo constituyen los bienes no fungibles; por el contrario, el objeto del mutuo son tanto las sumas de dinero como los bienes fungibles.
- c) El comodato es, en esencial, gratuito, y el mutuo sólo es por naturaleza, pero resulta oneroso cuando se pacta un interés.
- d) En el comodato, el comodatario debe restituir la cosa individualmente; en el mutuo, el mutuario debe restituir otro tanto de la misma especie y calidad.



## **CAPÍTULO CUARTO: PROPUESTA PARA QUE EL COMODATO SEA EL MEDIO IDÓNEO DE ARRENDAR LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL**

### **A) La obtención de las viviendas populares en la actualidad.**

El capítulo que en este momento ocupa nuestra atención, tiene como propósito, fundamentar la necesidad de adicionar en el Código Civil para el Distrito Federal, un apartado para demostrar la utilidad jurídica y social del contrato de comodato en la adquisición de viviendas populares, cuando el propietario de ésta tiene que recurrir al arrendamiento de las mismas, y que, en la mayor de las veces por falta de una adecuada redacción de un contrato de comodato a título gratuito los que se quedan a cuidarlas (comodatario) se quedan como propietarios, es por ello, que necesitamos adecuar la figura jurídica del comodato, de tal modo que se prevengan y eviten problemas judiciales a futuro.

De acuerdo con el economista José Antonio Díaz Vargas, “la crisis económica por la que atravesó el país en la década de los ochenta acentuó la dificultad para satisfacer la creciente demanda de vivienda. Sus efectos se manifestaron, sobre todo, a partir de 1982, por el deterioro de los términos de intercambio, por la drástica caída en los precios del petróleo y por el pago del servicio de la deuda, factores que generaron gran presión sobre la economía en general. El proceso inflacionario alcanzó niveles sin precedentes, al llegar a su máximo histórico en 1987, lo que fue acompañado por una situación de

inestabilidad cambiaria y altas tasas de interés bancario. La mayor parte de las actividades económicas se estancaron y entramos en recesión, provocándose una reducción significativa de los salarios reales, los cuales disminuyeron en casi un 50%. La deuda, tanto externa como interna, impidió destinar más recursos a los programas de desarrollo social.”<sup>1</sup>

La pérdida del poder adquisitivo de la población dificultó las posibilidades de acceder a los cada vez más caros créditos para una casa, así como a las acciones de vivienda progresiva destinadas a los grupos con menos recursos.

“Los organismos públicos de vivienda se vieron afectados por una creciente descapitalización debido a sus políticas de recuperación de los créditos, al disminuir significativamente el valor real de los pagos nominales por la inflación. Baste mencionar, a guisa de ejemplo, que mientras que por un préstamo de INFONAVIT se pagaba el 4% de interés anual en 1987, la inflación fue, ese mismo año, del 157%”<sup>2</sup>

Esta situación se vio acompañada, naturalmente, por una disminución en la actividad de la industria de la construcción, lo que ocasionó la subutilización de la planta productiva y el cierre de empresas constructoras y de productoras de materiales de construcción, todo lo cual condujo a que se contrajeran menos casas, aumentaran las rentas de las que ya existían, y se diera una fuerte especulación en el mercado inmobiliario.

---

<sup>1</sup> DÍAZ VARGAS, José Antonio. La Economía Mexicana de los años ochenta. 2ª ed. Ed. Siglo XXI, México, D.F. 2003. p. 200.

<sup>2</sup> INFONAVIT. La Vivienda en México. 2ª ed. Ed. FONAPO, México, D.F. 2004. p. 83.

Por todas estas razones, al principio del actual gobierno federal, la diferencia entre las casas que debería haber cuantificadas con los criterios de comodidad e higiene, y de los materiales con que están construidas y las que realmente había, se estimó en alrededor de 6.1 millones. Por cierto, la cantidad exacta es difícil de estimar, y hay diferencias de opinión en cuanto a ello. Pero eso es, hasta cierto punto, irrelevante. Lo relevante es su orden de magnitud.

A no dudar, uno de los factores fundamentales en el aumento de la demanda ha sido el acelerado crecimiento de la población experimentada desde mediados del siglo. Ese aumento y los movimientos migratorios internos han dado lugar a una alta concentración de la población en las tres grandes áreas metropolitanas del país, en las ciudades de la frontera norte y en los polos de desarrollo turístico e industria. Pese a que la tasa de crecimiento demográfico se ha reducido a menos del 2% anual, el volumen de la población se sigue en aumento significativamente año con año. “De 19.6 millones de habitantes en 1940, el país pasó a más de 80 millones para 1990, y para fines de siglo éramos aproximadamente 100 millones de mexicanos, lo cual da una idea de la magnitud del problema que presenta este factor para el desarrollo social.

Además, México es hoy en día un país eminentemente urbano: más del 60% de su población vive en ciudades, y no son sólo las tres grandes zonas metropolitanas las que recibieron la mayor cantidad de migrantes, sino ciudades medias que durante la década de los ochenta registraron una tasa de crecimiento

de más de un 10% anual, lo que hace más apremiante la atención a las demandas de vivienda y servicios urbanos para estas comunidades.”<sup>3</sup>

Los factores que han inhibido la oferta de vivienda, ya se dijo antes pero conviene reiterarlos, son: la escasa disponibilidad de tierra con servicios y a precio adecuado, lo cual propicia un gran número de asentamientos irregulares en las grandes concentraciones urbanas: la gente se acomoda donde puede; la limitada capacidad financiera del sector público para responder a la demanda de infraestructura, servicios y equipamiento urbano y para financiar programas habitacionales por la población de menores recursos; la inadecuada estructura de la banca o instituciones financieras privadas; el deterioro de la relación entre el ingreso familiar y el costo de la vivienda; el apoyo insuficiente a los programas de autoconstrucción del sector social; los obstáculos para la inversión del sector privado en vivienda para arrendamiento; los escasos resultados obtenidos en cuanto al desarrollo tecnológico en el área de materiales y componentes de construcción, y la complejidad de los trámites requeridos en el proceso habitacional, lo cual eleva los costos y alarga el tiempo de construcción de la vivienda.

A la par de estos factores, los organismos públicos de vivienda se vieron rebasados por las condiciones económicas desfavorables que se vivieron durante toda la década de los ochenta, lo que condujo a menos recursos disponibles para financiar vivienda para los trabajadores y para los sectores de menos ingresos, al

---

<sup>3</sup> Ibidem. p. 84.

tiempo que los créditos para los grupos medios incrementaban su costo y se reducían los plazos para su amortización, de modo tal que se volvieron inaccesibles para la gran mayoría.

Fue en los organismos de vivienda del sector público en donde, quizás, mayor impacto tuvo la crisis, ya que sufrieron una grave descapitalización de su fondo de ahorro, lo que significa que se subsidió a un sector reducido de sus derechohabientes a costa de la reducción en el valor real de las aportaciones de la mayoría que no recibió crédito para vivienda. El sistema de otorgamiento de créditos no consideraba la capacidad de pago de los trabajadores, ni preveía mecanismos de ajuste automático para responder a las condiciones cambiantes de la economía. “Datos del INFONAVIT indican lo inconveniente de la situación, ya que para 1998 de cada peso que se prestaba apenas se recuperaban trece centavos en promedio.”<sup>4</sup>

Por otra parte, la asignación de los créditos no siempre era para los trabajadores que más necesidad tenían de vivienda, ya que funcionaba un sistema de promociones en el cual era un promotor quien proponía los candidatos para la asignación de los créditos. Estas condiciones de operación se hicieron insostenibles y ya en 1997 se dieron algunas modificaciones para hacer que los créditos evolucionaran en la medida que lo hacían los salarios mínimos, y vincularon ambos índices del comportamiento económico.

---

<sup>4</sup> ZAMORA, Raúl. El INFONAVIT y el Interés Social de la Vivienda. 2ª ed. Ed. Fondo de Cultura Económica, México, D.F. 2003. p. 116.

En resumen: al inicio del sexenio de Carlos Salinas de Gortari, la brecha entre necesidades y existencia del déficit se estimó en alrededor de seis millones de viviendas, sobre todo, en el medio rural y en asentamientos irregulares de los grandes centros urbanos. Su carácter tenía fuertes tintes cualitativos, al incluirse en él a aquellas que requieren de la introducción de servicios, a las que están construidas con materiales y técnica inadecuada, y a las que por su espacio propician el nacimiento. Debe distinguirse, además, entre necesidad y demanda: puede existir la necesidad, pero, por diversos motivos, no materializarse la demanda.

El Programa Nacional de Vivienda, para el período 1994-2000, estimaba en 1390.000 el número de viviendas requeridas para responder a las demandas derivadas del incremento de la población, y en más de un millón y medio las acciones de vivienda necesarias para el mejoramiento sustancial del inventario habitacional, con el objeto de evitar el incremento del déficit existente.

## **B) Justificación jurídica y social de la propuesta.**

La propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad.

“El derecho de propiedad ha señalado como un abstracto señorío del hombre sobre la cosa. Sin embargo, a la propiedad urbana le ha pasado lo que a la patria potestad: de poder, se ha convertido en función. Por lo tanto, sin lugar a duda, la propiedad ha perdido paulatinamente su férreo sentido individualista más

romanista que el romano que delimitaba la propiedad por arriba hasta el cielo, y por abajo hasta el centro de la tierra.”<sup>5</sup>

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad “como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa (*ius utendi, fruendi y abutendi*) del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad.”<sup>6</sup>

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente comienza la socialización de las instituciones. De esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

En el régimen medieval se le otorgó un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no sólo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban: los vasallos.

“Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dio un nuevo giro a la propiedad: el de retomar a la caracterización romana antigua. Magnífico exponente de esta época es el Código Napoleónico.”<sup>7</sup>

El Código Civil de 1870 de nuestro país definió la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. Esta definición fue similar en el Código de 1884.

---

<sup>5</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T.IV. 3ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003. p. 279.

<sup>6</sup> Ibidem. p. 280.

<sup>7</sup> Ibidem. p. 82.

La Constitución de 1917 otorga a la propiedad, características sociales, como se puede observar en el artículo 27, primer párrafo: “La propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, y constituir la propiedad privada.”

En el mismo precepto constitucional se establece que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Destaca su profunda orientación social al expresar que “la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para obtener los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”<sup>8</sup>

Según parece, en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu.

---

<sup>8</sup> PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 6ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002. p. 303.



Propiedad colectiva, familiar, individual. Estas fueron las etapas. La evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva intenta reconquistar, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido.

Ante las relaciones de lo urbano y los problemas que genera, tales como: especulación, plusvalía, rentismo y acaparamiento, se anteponen soluciones como: requisita, expropiación y planificación. O sea, ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad futura.

La copropiedad de pisos o departamentos, ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo.

Por lo anterior, consideramos, que es necesario desde el punto de vista jurídico asegurar la propiedad de las viviendas populares, por medio de la figura jurídica del contrato de comodato, aunque lo ideal, es no prestarlas ni arrendar las viviendas populares, pero, ante la razón de que en ocasiones dichas viviendas le quedan muy lejos al titular o en su defecto para que éste pueda pagarlas sin menoscabo de su sueldo cuando el propietario tiene familia numerosa, precisa éste de rentarlas o prestarlas para poder pagarlas y en muchas ocasiones el comodatario o arrendatario no se quiere salir o cree haber generado derechos que imposibilitan al dueño a sacarlos, es por ello que, consideramos que es tarea de nosotros los abogados el precisar los alcances y limitaciones de un adecuado contrato de comodato.

En relación a la justificación social de la propuesta, se puede decir que uno de los principales problemas de la actualidad, es el explosivo crecimiento de la población, que produce un desequilibrio en relación con los recursos de que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades de sus gobernados.

Dentro de estas necesidades insatisfechas se encuentra la escasez de vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población. De esta manera, el criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas. Mediante el impulso a la adquisición de viviendas populares se puede contribuir a resolver el problema habitacional que se plantea en nuestro país.

Para satisfacer la creciente demanda de vivienda, es necesario apartarse de los criterios de urbanización que nos heredó la tradición colonial; es decir, el crecimiento de las ciudades en forma horizontal, ya que en este sistema se requieren millones de metros cuadrados que reclaman una enorme inversión en servicios públicos.

El régimen de propiedad en condominio o vivienda popular, permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanizadas, como es el caso de la regeneración urbana; por lo que es necesario conocer este nuevo sistema de propiedad.

Como podemos ver, la necesidad social de las viviendas hacen que éstas se conviertan en artículos de primera necesidad, que hace al que los tiene cuidarlos en sobremedida y al que no los posee tratar de conseguirlos a toda costa, es por ello que debe prevalecer una regulación adecuada del contrato de comodato para evitar juicios innecesarios derivados de una mala forma de contratar.

Por lo anterior, podemos decir que la vida de cualquier contrato corre desde el momento en que se inicia la idea de contratar en la mente de los contratantes hasta que son recogidos y aprovechados los resultados del contrato.

El contrato nace normalmente válido al definirse como tal “aquel en cuya formación se han observado todos los requisitos legales del caso.”<sup>9</sup>

Contrato válido, es aquel, que se ha formado en los términos de la reglamentación establecida por el legislador, o bien, con la que pueden darle las partes en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, que aunque con limitaciones, en ciertos casos bastante rigurosas, opera sin duda en la esfera contractual.

De este contrato se dice que tiene validez o posibilidad de producir los efectos característicos que le corresponden según su naturaleza y su finalidad.

---

<sup>9</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Op. cit. p. 32.

La validez y el cumplimiento de los contratos, según el artículo 1797 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, cosa que, por otra parte, sería absurda dado el carácter bilateral de este acto jurídico.

El contrato puede resultar invalidado, denominándose así cuando no es susceptible de producir los efectos deseados por las partes contratantes, dentro siempre de los principios de la buena fe.

La invalidación del contrato puede estar determinada por la incapacidad de las partes o de una de ellas; por algún vicio del consentimiento: porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito, y porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece (cuando la establezca). En consecuencia, el contrato válido es un contrato normalmente eficaz.

Al concepto de eficacia se opone el de ineficacia, o sea, carencia de efectos, que puede ser originaria o sobrevenida.

La ineficacia es considerada como un término más amplio que el de nulidad y que el de los restantes vicios susceptibles de afectar a cualquier contrato.

El cumplimiento del contrato representa la realización normal del fin para el que fue creado.

No debe ser confundido el cumplimiento con la ejecución, que es la realización forzosa (judicial) del contenido de un contrato, aunque con lamentable frecuencia se empleen estas palabras como sinónimas, sin serlo.

Lo normal en la vida del contrato, como en la de las obligaciones en general, es el cumplimiento voluntario de aquello a que las partes se comprometieron.

El fenómeno de la ejecución forzosa por la vía legal puede considerarse como excepcional, al tener en cuenta el enorme volumen de los contratos que diariamente se celebran.

Por lo antes expuesto, podemos decir que es una necesidad social y popular que el contrato de comodato se regule adecuadamente para que así los dueños de viviendas populares, puedan conservarlas, ya sea al habitarlas, darlas a cuidar o dejarlas deshabitadas, porque, como sabemos, el Derecho real puede nacer del contrato, del testamento, de la ley, de la prescripción y del acto jurídico unilateral. Esas son las cinco fuentes posibles de los derechos reales.

Los derechos que conceden el arrendamiento y el comodato y que tienen cierta analogía con los derechos de usufructo, uso y habitación, sólo nacen de los contratos respectivos. El comodato no puede crearse por ley, por prescripción o por testamento, pues es por esencia un contrato y así lo define la ley, de tal suerte que esta relación jurídica sólo puede tener esa fuente.

El uso y habitación son de naturaleza vitalicia; cuando no se concede un plazo se dan por toda la vida del habituario o usuario. En el comodato cuando no se señala un término, el derecho del comodatario depende de la voluntad del comodante, que en cualquier momento puede exigirle la devolución de la cosa.

En el artículo 2512, se permite exigir la cosa aun cuando se conceda plazo antes de que llegue éste, si el comodante tiene necesidad urgente de la misma.

El derecho del comodante tiene en este caso, las mismas características. Es intransmisible y el comodato termina con la muerte del comodatario.

### **C) Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre el contrato de comodato.**

A efecto de fundamentar lo expuesto, consideramos pertinente citar los siguientes criterios jurisprudenciales.

**“COMODATO.- COMPETENCIA POR CUANTÍA.** Para fijar la competencia por razón de la cuantía en tratándose de juicios que versen sobre la propiedad o la posesión de inmuebles, debe estarse al valor que ellos tengan en aplicación de lo dispuesto por el artículo 158 del Código de Procedimientos Civiles, al ser improcedente sostener que cuando se demande la terminación de un Comodato, que es un contrato gratuito, sea Juez competente uno de Paz, pues llevado ese razonamiento a sus últimas consecuencias, permitiría suponer que dicho juicio carecería de cuantía al ser controvertida la posesión del predio, debe estimarse su valor, como lo ordena el dispositivo anteriormente citado.”<sup>10</sup>

De lo anterior, se infiere que la cuantía del inmueble, es importante para fijar la competencia del Juzgado que corresponda.

---

<sup>10</sup> Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Anales de Jurisprudencia. Índice General, 1990. Derecho Civil. 2ª ed. Ed. TSJDF, México, D.F. 1999. p. 96.

**“COMODATO, CONTRATO DE.- NO REQUIERE FORMALIDAD ALGUNA.** El contrato de comodato no requiere formalidad alguna, según lo ordenado por el artículo 2497 y siguientes del Código Civil, pues únicamente se determina en el numeral mencionado que dicho contrato es aquel por el cual uno de los contratantes se obliga gratuitamente a conceder el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirlo individualmente.”<sup>11</sup>

Del criterio en cita se deduce, que para la existencia del comodato no se necesita de ninguna formalidad legal y solamente, se dice que el contrato existirá, cuando el comodante se obligue a conceder de manera gratuita el uso de una cosa no fungible, de lo contrario, no existirá dicho contrato.

**“COMODATO, JUICIO DE TERMINACIÓN DEL.- COMPETENCIA.** Es Juez competente el e domicilio del demandado, de conformidad con la fracción IV del artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles.”<sup>12</sup>

Como lo señalamos, para reafirmar lo expuesto, el Juez competente para conocer de la terminación del contrato de comodato, será el del domicilio del demandado.

**“COMODATO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE.- CUANDO SON VARIOS COMODATARIOS Y SU OBLIGACIÓN ES INDIVISIBLE, NO PROCEDE CONDENAR EN LO INDIVIDUAL A UNO DE ELLOS, A LA ENTREGA DEL BIEN MATERIA DEL CONTRATO.** Habiéndose destinado la sucesión actora de la demanda instaurada en contra de dos de los codemandados y al continuar únicamente la demanda contra el tercero de ellos y al haber recibido en comodato de la propia sucesión actora las tres personas mencionadas la casa que se indica, esta Sala considera correcta la determinación de la C. Juez a quo de que por el

---

<sup>11</sup> Ibidem. p. 97.

<sup>12</sup> Ibidem. p. 98.

momento no es posible condenar en lo individual a dicho codemandado a la entrega de la localidad mencionada, habida cuenta que del contenido del recibo exhibido por la actora como base de su acción, se desprende fehacientemente que los comodatarios aludidos adquirieron una obligación indivisible que únicamente puede ser cumplida en su totalidad, de conformidad, a lo dispuesto por los artículos 2003 y 2006 del Código Civil, puesto que del contenido del propio documento y de lo actuado en autos no se puede establecer que dichos comodatarios ocupen el inmueble materia del juicio en tal forma que permitía a cada uno de ellos devolver una parte del mismo.”<sup>13</sup>

Este criterio jurisprudencial es preciso ya que menciona a quién o a quiénes se les puede exigir la terminación del contrato de comodato y reafirma que dicha obligación no es divisible ni se puede repartir; reafirma también, que si es uno solo el obligado a uno se le exige y si son varios los obligados, a todos se les exigirá.

**D) Texto de la adición sugerida en el Código Civil para el Distrito Federal.**

Con el propósito de fundamentar y motivar adecuadamente la solución a la problemática planteada, es oportuno que señale en primer término, cómo está regulado el contrato de comodato actualmente para después, proponer la solución a la problemática planteada.

En la actualidad, el Código Civil para el Distrito Federal regula al contrato de comodato en sus artículos 2497 al 2515 de la siguiente manera.

---

<sup>13</sup> Ibidem. p. 99.



“Artículo 2497. El comodato es un 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.”

“Artículo 2498. Cuando el préstamo tuviere por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidos idénticamente.”

“Artículo 2499. Los tutores, curadores y en general todos los administradores de bienes ajenos, no podrán dar en comodato, sin autorización especial, los bienes confiados a su guarda.”

“Artículo 2500. Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato.”

“Artículo 2501. El comodatario adquiere el uso pero no los frutos y acciones de la cosa prestada.”

“Artículo 2502. El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa.”

“Artículo 2503. Si el deterioro es tal que la cosa no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, al abandonar su propiedad al comodatario.

“Artículo 2504. El comodatario responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando aquélla sobrevenga por caso fortuito.”

“Artículo 2505. Si la cosa parece por caso fortuito, de que el comodatario haya podido garantizarla al emplear la suya propia, o si no, al poder conservar más una de las dos ha preferido la suya, responde de la pérdida de la otra.”

“Artículo 2506. Si la cosa ha sido estimada al prestarla, su pérdida, aun cuando sobrevenga por caso fortuito, es de cuenta del comodatario, quien deberá entregar el precio si no hay convenio expreso en contrario.”

“Artículo 2507. Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para que fue prestada, y sin culpa del comodatario, no es éste responsable del deterioro.”

“Artículo 2508. El comodatario no tiene derecho para repetir el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación de la cosa prestada.”

“Artículo 2509. Tampoco tiene derecho el comodatario para retener la cosa a pretexto de lo que por expensas o por cualquiera otra causa le deba el dueño.”

“Artículo 2510. Al ser dos o más los comodatarios, están sujetos solidariamente a las mismas obligaciones.”

“Artículo 2511. Si no se ha determinado el uso o el plazo del préstamo, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciere. En este caso, la prueba de haber convenido uso o plazo incumbe al comodatario.”

“Artículo 2512. El comodante podrá exigir la devolución de la cosa antes de que termine el plazo o uso convenidos, sobreviviéndole necesidad urgente de ella, y probar que hay peligro de que ésta parezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante.”

“Artículo 2513. Si durante el préstamo del comodatario ha tenido que hacer, para la conservación de la cosa, algún gasto extraordinario y de tal manera urgente que no haya podido dar aviso de él al comodante, éste tendrá obligación de reembolsarlo.”

“Artículo 2514. Cuando la cosa prestada tiene defectos tales que causen perjuicios al que se sirva de ella, el comodante es responsable de éstos, si conocía los defectos y no dio aviso oportuno al comodatario.”

“Artículo 2515. El comodato termina por la muerte del comodatario.”

La propuesta para que haya una mejor regulación del contrato de comodato en la adquisición de bienes inmuebles de viviendas populares estriba principalmente en modificar los artículos 2497 al 2503 de la siguiente manera.

“Artículo 2497. El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, **o bien, inmueble y el otro contrae la obligación de restituirla.**”

“Artículo 2498. Cuando el préstamo tuviere por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente, **cuando el préstamo tuviere por objeto bienes inmuebles de procedencia popular, bastará que el titular del bien inmueble acredite con documentos oficiales la posesión de esa vivienda para que automáticamente el comodatario desocupe la vivienda sin necesidad de previo juicio.**”

“Artículo 2499. **Únicamente los titulares de la vivienda popular podrán dar en comodato la vivienda o bien inmueble derivado de esta, al hacer la inscripción correspondiente en el Juzgado Civil o de primera instancia que le corresponda.**”

“Artículo 2500. Sin el permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, **mucho menos, permanecer en ella más tiempo de que el comodante quiera.**”

“Artículo 2501. El comodatario adquiere el uso pero no los frutos y acciones de la cosa prestada, **también adquiere la obligación de devolver la cosa dada en comodato en el momento mismo que el comodante lo solicite sin necesidad de juicio.**”

“Artículo 2502. El comodatario está obligado a poner toda la diligencia en la conservación de la cosa y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa, **además estará obligado a pagar la renta que el comodante tenga que sufragar por la no pronta desocupación del bien inmueble en comodato.**”

“Artículo 2503. Si el deterioro es tal, que la cosa no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella abandonando su propiedad al comodatario **siempre y cuando se haga un pronto y justo pago por la cosa.**”

De lo anterior se infiere, que la forma y redacción en cualquier tipo de contratos, es fundamental para evitar controversias judiciales posteriores, razón por la cual, proponemos que el contrato de comodato que se celebre en la prestación de las viviendas populares o en cualquier tipo de bien mueble o inmueble deba este, estar debidamente fundado y motivado.

Los problemas que se plantean, tratándose de los contratos civiles, en relación con las formas, son análogas a los que surgen en relación con otros actos jurídicos (los mercantiles, los procesales o los notariales, por ejemplo).

La forma predeterminada no es una necesidad del contrato, sino una exigencia legal establecida para determinados contratos. No se trata de una exigencia general, sino de una exigencia particular, establecida por el legislador en atención a la naturaleza especial de algunas manifestaciones contractuales.

En esta materia, la evolución ha ido de la exigencia de la forma para la validez de los actos jurídicos en general a la exigencia limitada a ciertos actos, es decir, a la conversión de lo general en particular.

Lo escrito no pretende negar importancia al formulismo en materia contractual la que reconocemos, naturalmente, sino que representa la afirmación de la convivencia de reducir las exigencias formales dentro de los límites racionales que imponga la naturaleza de algunos contratos, dadas las circunstancias de tiempo y lugar, en relación con las necesidades reales del tráfico jurídico.

No podemos desconocer que el Derecho Moderno, da más importancia a la forma como medio de prueba que como requisito constitutivo de la obligación contractual, porque parte del supuesto de que el contrato existe desde que se produce el consentimiento, sea cualquiera la forma que se adopte.

La evolución de las formas en los contratos nos muestra, históricamente, dos sistemas dispares, el formalista y el espiritualista. En la actualidad, prevalece un sistema jurídico que aspira a mantener el conveniente equilibrio entre la necesidad de asegurar la certeza y la seriedad del contrato y la de evitar que un formulismo exagerado pueda ocasionar nulidades rigurosas susceptibles de producir graves perjuicios a los contratantes.

El viejo principio formalista, que aconseja limitaciones más o menos rigurosas al principio consensualista, en obsequio a la seguridad y fijeza de la contratación, aparece en los años más recientes con una vigorosa reacción contra

el imperio de la libertad de las formas en el campo del Derecho Privado, que ha permitido a algunos tratadistas afirmar la existencia de un renacimiento del formalismo, pero es evidente que esta orientación no ha tenido un resultado favorable, al menos de cierta importancia, ni en el terreno legislativo, ni siquiera en el puramente teórico, en el que prevalece la tendencia espiritualista.

La libertad de las formas contractuales ha sido y es generalmente elogiada, pero a nuestro juicio la supresión de ellas, es decir, la declaración absoluta de que las formas preestablecidas por el legislador son innecesarias para la contratación es desde luego excesiva.

Frente a las posiciones que rechazan de manera radical cualquier manifestación formal como requisito contractual, siempre será oportuno recordar el pensamiento de Ihering según el cual “la forma es la enemiga jurada de la arbitrariedad y la hermana gemela de la libertad individual, que es, en definitiva, una garantía de los intereses públicos y privados, por lo que jamás podrá ser totalmente eliminada del Derecho.”<sup>14</sup>

La forma tiene en el contrato, históricamente, un valor de garantía de la seriedad del acto y de la seguridad de la relación jurídica que mediante él se crea.

Lo que explica en realidad, que las formas contractuales cuenten con la hostilidad de las gentes imperitas y aun de muchos juristas, como sucede también

---

<sup>14</sup> Cit. por Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 812.

con las formas procesales, ha sido el abuso que de ellas se ha hecho y la complicación a todas luces excesiva e innecesaria con que aparecen en diferentes períodos históricos.

Las formalidades de los actos jurídicos en general y las de los contratos en particular no son, en verdad, ni buenas ni malas en sí, sino que merecerán siempre una u otra calificación, según el empleo que de ellas se haga.

De lo anterior se desprende y se colige que, de acuerdo a la forma y redacción que se les dé a los contratos se pueden evitar infinidad de contiendas judiciales.





## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** El comodato lo podemos definir como el contrato, por medio del cual, una de las partes se obliga a conceder de manera gratuita el uso de una cosa no fungible, que constriñe a la otra a restituirla individualmente.

**SEGUNDA.** La naturaleza jurídica del comodato estriba en que éste es gratuito y recae su objeto en el uso de una cosa no fungible.

**TERCERA.** La facultad de dar en comodato no es privativa del propietario de la cosa. La capacidad para ello no es una necesidad, especial en atención a que, no afecta a la propiedad, sino, simplemente, al uso.

**CUARTA.** El comodato de cosa ajena ha sido aceptado como válido por la doctrina desde tiempos remotos, pues ya los jurisconsultos romanos sostuvieron que aun el poseedor de mala fe que prestase la cosa ajena aun en el caso de que fuera robada, tenía la acción de comodato para obtener su devolución.

**QUINTA.** Respecto a la fungibilidad de las cosas, podemos decir que los bienes muebles son fungibles y no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Decimos que dos cosas son fungibles entre sí, cuando una puede ser reemplazada por otra en un pago; tienen ambas el mismo poder liberatorio. Al acreedor no le importa recibir una en lugar de la otra en virtud de que tienen el mismo género y da exactamente lo mismo.

**SEXTA.** En el Código Civil para el Distrito Federal y en el del Estado de México se observa una confusión entre fungibilidad y consumibilidad. Es decir, como generalmente los bienes fungibles son consumibles por su primer uso, se consideran que los términos son equivalentes y en el comodato se comete el error de decir que este contrato debe recaer en bienes no fungibles cuando en realidad lo que jurídicamente procede es que recaiga sobre bienes no consumibles.

**SÉPTIMA.** Por tal motivo, consideramos indispensable, que la idea ó naturaleza jurídica actual del contrato de comodato, y según su régimen legal esté enfocada directamente y exclusivamente al préstamo de uso de una cosa que sea fungible o no fungible, que puede ser restituida en la misma característica y naturaleza; esto es, que el contrato de comodato no puede recaer sobre una cosa que se consume al primer uso y no se puede restituir con algo de la misma naturaleza.

**OCTAVA.** La única diferencia que podemos observar respecto a la composición del contrato de arrendamiento en relación al contrato de comodato, es el elemento distintivo de su gratuidad.

**NOVENA.** El contrato de comodato bien puede darse para el uso de casa habitación, y en un momento determinado, el fenómeno jurídico social que sucede, es que las personas entregan algún terreno o alguna casa para que algún familiar se las pueda cuidar y que al pasar el tiempo, el comodatario intenta quedarse con la propiedad del inmueble ya sea al falsificar contratos de compra-venta o al demandar la prescripción adquisitivos. Es hipótesis de nuestra tesis, el hecho de

que existan presunciones constitutivas del contrato de comodato, para el fin y efecto de que el derecho de propiedad se vea totalmente reforzado, en virtud, de que continuamente, la voluntad de las partes está directamente enfocada únicamente al préstamo de uso en forma gratuita.

**DÉCIMA.** En fin, nuestra propuesta para que haya una mejor regulación del contrato de comodato cuando se preste una vivienda popular, estriba principalmente en modificar los artículos 2497 al 2503 del Código Civil para el Distrito Federal de la siguiente manera.

“Artículo 2497. El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, **o bien, inmueble y el otro contrae la obligación de restituirla.**”

“Artículo 2498. Cuando el préstamo tuviere por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente, **cuando el préstamo tuviere por objeto bienes inmuebles de procedencia popular, bastará que el titular del bien inmueble acredite con documentos oficiales la posesión de esa vivienda para que automáticamente el comodatario desocupe la vivienda sin necesidad de previo juicio.**”

“Artículo 2499. **Únicamente los titulares de la vivienda popular podrán dar en comodato la vivienda o bien inmueble derivado de esta, al hacer la inscripción correspondiente en el Juzgado Civil o de primera instancia que le corresponda.**”

“Artículo 2500. Sin el permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, **mucho menos, permanecer en ella más tiempo de que el comodante quiera.**”

“Artículo 2501. El comodatario adquiere el uso pero no los frutos y acciones de la cosa prestada, **también adquiere la obligación de devolver la cosa dada en comodato en el momento mismo que el comodante lo solicite sin necesidad de juicio.**”

“Artículo 2502. El comodatario está obligado a poner toda la diligencia en la conservación de la cosa y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa, **además estará obligado a pagar o indemnizar al comodante por los gastos que éste tenga que sufragar por la no pronta desocupación del bien inmueble en comodato.**”

“Artículo 2503. Si el deterioro es tal, que la cosa no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella abandonando su propiedad al comodatario **siempre y cuando se haga un pronto y justo pago por la cosa.**”

## BIBLIOGRAFÍA

ATWOOD, Roberto. Contratos Civiles. 3ª ed. Ed. Trillas, México, D.F. 2001.

AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 7ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 10ª ed. Ed. Cárdenas Editor, México, D.F. 2002.

BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. 6ª ed. Ed. UNAM, México, D.F. 2003.

BONNECASE, Julián. Tratado de Derecho Civil Francés. 7ª ed. Ed. Fondo de Cultura Económica, México, D.F. 2000.

CLEMENTE DE DIEGO, José. Tratado Elemental de Derecho Civil Español Común y Foral. 3ª ed. Ed. Temis, Madrid, España, 1998.

COLÍN y CAPITANT, Henry. Derecho Civil Francés. 2ª ed. Ed. Cajica, Puebla, México, D.F. 1998.

DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003.

DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. III. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003.

DÍAZ VARGAS, José Antonio. La Economía Mexicana de los años ochenta. 2ª ed. Ed. Siglo XXI, México, D.F. 2003.

FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 8ª ed. Ed. Esfinge, México, D.F. 1998.

GARCÍA LÓPEZ, Agustín. Apuntes de Contratos Civiles en Particular. 3ª ed. Ed. Patria, México, D.F. 2002.

GARZA RUIZ, Rodolfo. Apuntes sobre Contratos. 6ª ed. Ed. Trillas, México, D.F. 2003.

GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2000.

LOZANO NORIEGA, Francisco. Contratos. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2001.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T.IV. 3ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003.

MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. De las Obligaciones Civiles. 7ª ed. Ed. Trillas, México, D.F. 2001.

MATEOS ALARCÓN, Manuel. Tratado de Obligaciones y Contratos. 10ª ed. Ed. Botas, Madrid, España, 2001.

MESSINEO, Francisco. Derecho Civil Francés. 6ª ed. Ed. Cajica, Puebla México, D.F.2000.

PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 6ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002.

PETIT, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002.

PLANIOL, Marcel. Derecho Civil Francés. 2ª ed. Ed. Cajica, Puebla, México, D.F. 2002.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. III, 14ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 18ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª ed. Ed. Mc Graw Hill, México, D.F. 2004.

VALVERDE, Calixto. Derecho Civil Español. 2ª ed. Ed. Bosch, Madrid, España, 2000.

VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2002.

ZAMORA, Raúl. El INFONAVIT y el Interés Social de la Vivienda. 2ª ed. Ed. Fondo de Cultura Económica, México, D.F. 2003.

## LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2007.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2007.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA. 2ª ed. Ed. Sista, México, D.F. 2007.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. 2ª ed. Ed. Sista, México, D.F. 2007.



LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª ed. Ed. Sista, México, D.F. 2007.

### DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 10ª ed. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003.

Diccionario de la Real Academia Española. 23ª ed. Ed. Grolier, México, D.F. 2004.

Enciclopedia Jurídica Omeba. T. III. 10ª ed. Ed. Dris-Kill, Buenos Aires, República de Argentina, 2002.

Instituto de Investigaciones. Diccionario Jurídico Mexicano. 10ª ed. Ed. Porrúa-UNAM, México, D.F. 2003.

### OTRAS FUENTES

INFONAVIT. La Vivienda en México. 2ª ed. Ed. FONAPO, México, D.F. 2004.

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Anales de Jurisprudencia. Índice general, 1990. Derecho Civil. 2ª ed. Ed. TSJDF, México, D.F. 1999.