

EL CONTRATO COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, ASOCIACIÓN Y SOCIEDAD

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Es un contrato por el cual una de las partes, llamada vendedor, se obliga a transferir a la otra, llamada comprador, la propiedad de un bien, obligándose a esta última a pagar por ello un precio cierto y en dinero. Los contratantes pagarán por la mitad de los gastos de escritura y registro, salvo al convenio contrario.

Materia

Ninguno puede vender si no es de su propiedad, ya que es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo y mala fe, pueden ser materia de compraventa los bienes futuros, a no ser que se trate de una herencia de una persona viva.

La venta de bienes o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse el bien en litigio es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas.

Partes

Vendedor: persona que vende el bien de su propiedad a otra.

Comprador: persona que adquiere el bien por un precio en dinero.

De los que pueden vender y comprar.

- Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 constitucional y a las leyes reglamentarias de la materia.
- Los magistrados, jueces, funcionarios del Ministerio Público, los defensores oficiales, abogados, procuradores y peritos no pueden comprar los bienes que sean objeto de los juicios o procedimientos administrativos en que intervengan.

- Los propietarios de bien indiviso no pueden vender su parte respectiva a extraños a la copropiedad.
- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:
 - I. Los tutores.
 - II. Los mandatarios.
 - III. Los albaceas.
 - IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos.
 - V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.
 - VI. Los empleados públicos.
- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Obligación del Vendedor

- I. A conservar y custodiar el bien vendido mientras no lo entregue.
- II. A entregarle al comprador el bien vendido.
- III. A otorgar al comprador los documentos legales necesarios para acreditar la adquisición del bien.
- IV. Responder del saneamiento por causa de evicción y por los vicios o defectos ocultos del bien enajenado.

Derechos del Vendedor

- I. El derecho de preferencia para obtener el pago del precio.
- II. El derecho a la retención del bien.
- III. Derecho a demandar la rescisión del contrato.

Obligación del Comprador

- I. Pagar el precio del bien en el tiempo. Lugar y forma convenidos.
- II. A recibir el bien.

Derechos Del Comprador

- I. Debe recibir el bien en la fecha convenida.
- II. Derecho al saneamiento en caso de evicción y por los vicios o defectos ocultos del bien.

Forma

En el contrato de compraventa no requiere una formalidad especial para su validez, solamente cuando recae en un bien inmueble.

La venta de un inmueble cuyo precio no exceda del equivalente a trescientas sesenta y cinco unidades de medida y actualización, se hará en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos, debiendo ratificar los contratantes el contenido del contrato y reconocer sus firmas ante Notario Público.

Si alguno de los contratantes no sabe escribir o firmar, estampará su huella digital y firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es un contrato por el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de un bien y la otra a pagar por el uso o goce un precio cierto.

Partes

Arrendador: persona que concede el uso o goce temporal de un bien.

Arrendatario: Persona que paga un precio cierto por el uso o goce del bien.

Forma

El contrato debe hacerse por escrito, en los casos cuando es un arrendamiento rústico el contrato se otorgará en escritura pública.

El arrendamiento en bienes muebles no puede exceder de cinco años, en los bienes inmuebles utilizados en habitación serán quince años, y noventa y nueve el de inmuebles destinados a fines agrícolas, ganaderos, despacho, oficinas, consultorios profesionales o ejercicio de industria.

Derechos y Obligaciones del Arrendador

El arrendador está obligado:

- I. A entregar el bien arrendado con sus pertenencias y estado de servir para su uso convenido.
- II. Conservar el bien durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias, salvo convenio contrario.
- III. Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado.
- IV. Responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario si le privare del uso o goce del bien arrendado, por virtud de evicción contra el arrendador. Así responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.
- V. Sus derechos son:
 - I. Recibir el pago de la renta.
 - II. Recibir el pago por causa de daños por mal uso o destrucción del bien.
 - III. Establecer reglas para la conservación, cuidado y uso del bien.

Derechos y Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario está obligado:

- I. A pagar en tiempo y forma la renta.
- II. Responder por los daños que el bien sufra por su culpa o negligencia.
- III. A servirse del bien solamente para el uso convenido.
- IV. A restituir el bien al término del contrato.

Sus derechos son:

- I. Se le entregue el bien pactado con todas sus pertenencias y estado de servir para el uso convenido.
- II. Que el uso o goce sea de manera pacífica durante el tiempo del contrato.
- III. A obtener el pago de daños y perjuicios que sufra por vicios o defectos ocultos del bien arrendado.

Terminación

El arrendamiento termina:

- I. Por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato.
- II. Por convenio expreso.
- III. Nulidad.
- IV. Por rescisión.
- V. Confusión.
- VI. Pérdida o destrucción total del bien por caso fortuito o fuerza mayor.
- VII. Expropiación del bien arrendado por causa de utilidad pública.
- VIII. Evicción del bien dado en arrendamiento.

CONTRATO DE ASOCIACIÓN CIVIL

La asociación se forma mediante un contrato, el cual reúne de manera que no sea enteramente transitoria, dos o más personas para realizar un fin común, posible y lícito, que no tenga carácter preponderadamente económico.

Consecuencias Jurídicas Inherentes

- I. El patrimonio de la asociación será distinto e independiente del patrimonio individual.
- II. La asociación puede ser acreedora o deudora de sus miembros y a su vez pueden ser acreedores o deudores de aquella.
- III. Las relaciones jurídicas de la asociación son independientes a las relaciones jurídicas individuales de los asociados.

- IV. La asociación ejerce un derecho autónomo, directo e inmediato sobre el patrimonio.
- V. No existe copropiedad entre los asociados respecto al patrimonio de la asociación.

Forma

El contrato deberá de constar en escritura pública, que debe inscribirse en el Registro Público del domicilio de la asociación para que surta los efectos a las personas distintas a los asociados.

La escritura constitutiva debe contener el nombre, domicilio, edad y estado civil de cada uno de los asociados, la denominación de la asociación, objeto de la asociación, bienes que se integrarán al patrimonio, el domicilio de la asociación, si estará a cargo de un director o consejo de directores, la duración determinada o indeterminada y los estatutos de la asociación.

La inobservancia de la forma requerida originará la disolución de la asociación, que podrá ser pedida por cualquier asociado.

Denominación:

La denominación irá seguida de las palabras Asociación Civil o de su abreviatura A.C.

Características de la asociación civil:

- La asociación puede admitir y excluir socios.
- Se regirá por estatus.
- El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general.
- Cada asociado gozará de un voto en las asambleas generales.
- La administración y representación de la asociación la ejercerán un director o un consejo de directores, según establezcan los estatutos o la asamblea general.

Terminación

Las asociaciones se extinguen:

- I. Por acuerdo de la asamblea general.
- II. Por haberse concluido el plazo de su duración o por haber conseguido totalmente el objeto por el que fue creado.
- III. Por haber llegado a ser física o legalmente imposible el fin.
- IV. Resolución de la autoridad competente.

CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL

En este contrato se reúne de manera permanente dos o más persona para realizar un fin común de carácter preponderantemente económico, lícito, posible o que no tenga una especulación mercantil, mediante la aportación de sus bienes o industria., o de ambos, para dividir entre si el dominio de los bienes y las ganancias y pérdidas.

La sociedad se crea para la utilidad común de los socios, y la aportación de estos puede consistir en una cantidad de dinero, bienes o en su industria, la aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad salvo a que se pacte lo contrario.

Forma

El contrato por el cual se constituye la sociedad civil debe constar en escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro Público del domicilio de la sociedad.

La escritura constitutiva debe contener: el nombre y demás datos generales de los otorgantes, nombre de la sociedad, su objeto, el importe del capital y la aportación que cada socio debe contribuir, inventario y avalúo de bienes que sean aportados, domicilio de la sociedad, duración, reglas en la administración de la sociedad y las demás disposiciones que constituyan los estatutos de la sociedad.

Terminación

La sociedad se disolverá por:

- Consentimiento unánime de los socios.
- Cumplimiento del plazo prefijado a la sociedad.
- Realización completa del fin social o por haberse vuelto imposible la consecución del objeto de la sociedad.
- Resolución judicial.

Referencias:

Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza. (2021, agosto). Leyes Estatales Vigentes. https://www.congresocoahuila.gob.mx/transparencia/03/Leyes_Coahuila/coa02.pdf

García, R. T. (2008). Los contratos civiles y sus generalidades.