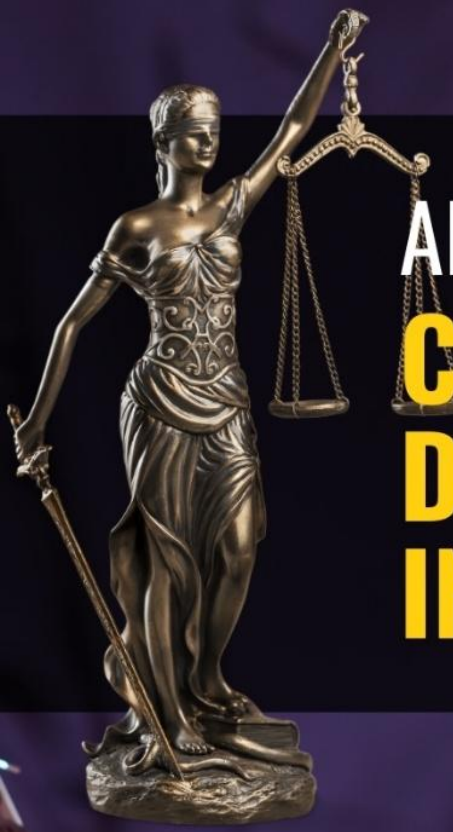
MANUALES JURÍDICOS



APRENDE A REDACTAR

CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

El presente manual ha sido diseñado como una **guía práctica y accesible** para comprender los contratos traslativos de dominio. A través de sus páginas, encontrarás explicaciones claras, ejemplos y fundamentos legales que te permitirán adentrarte en uno de los pilares más importantes del derecho civil: la transmisión de la propiedad.

554 885 7746

ÍNDICE

Definición 3

Naturaleza de los contratos traslativos de dominio 9

Efecto: Transmisión del dominio del inmueble 15

Elementos de Existencia 19

Elementos de Validez 29

Definición no jurídica 40

Tipos de Contratos Traslativos de Dominio 45

Compraventa 47

Características 50

Contrato de compraventa de bienes inmuebles 61

Ejemplo 1: Contrato de compraventa 83

Permuta 92

Características de la permuta 98

Contrato de permuta de bienes inmuebles 103

Ejemplo 2: Contrato de permuta de bien inmueble 122

Donación 136

Contrato de donación de bienes inmuebles 141

Ejemplo 3: Contrato de donación de bien inmueble 172

Mutuo 184

Características 187

Mutuo simple 197

Mutuo con interés 200

Ejemplo 4: Contrato de mutuo para bienes inmuebles 203

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

1. Definición

Los contratos traslativos de dominio constituyen una categoría fundamental dentro del derecho civil patrimonial, en tanto representan los medios jurídicos por excelencia para transferir la propiedad de bienes inmuebles de un sujeto a otro, generando un cambio en la titularidad que repercute directamente en el patrimonio de las partes contratantes.

Desde un punto de vista jurídico, pueden definirse como aquellos actos jurídicos bilaterales o plurilaterales, de carácter patrimonial, cuyo objeto directo es la transmisión del derecho de propiedad de un bien inmueble, mediante el consentimiento de las partes, y bajo las condiciones de forma y validez establecidas en la legislación civil. Dichos contratos suponen, por un lado, la obligación del enajenante de transmitir el dominio y, por otro, el correlativo derecho del adquirente de recibirlo y consolidar la titularidad jurídica sobre el inmueble.

La doctrina especializada en derecho civil identifica tres características esenciales de los contratos traslativos de dominio, las cuales permiten distinguirlos de otras figuras jurídicas y comprender su función dentro del tráfico inmobiliario.

En primer lugar, estos contratos tienen por objeto directo la propiedad, lo que implica que su finalidad no se limita a conceder el uso, disfrute o goce temporal del bien, como sucede en contratos de naturaleza personal (por ejemplo, el arrendamiento o el comodato), sino que se dirigen a transferir el derecho real pleno de dominio, con todas sus facultades: usar, disfrutar y disponer del bien inmueble. De esta manera, el adquirente se convierte en titular absoluto del bien y no solo en poseedor o usuario, consolidando su posición jurídica frente al transmitente y frente a terceros.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705
ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

En segundo lugar, los contratos traslativos de dominio efectúan una verdadera mutación patrimonial, pues provocan el desplazamiento de un bien inmueble de un patrimonio a otro. Este cambio no es meramente formal, sino sustancial: el inmueble deja de formar parte de los activos del enajenante y pasa a integrar el patrimonio del adquirente, modificando así la composición económica y jurídica de ambos patrimonios. Esta característica explica por qué dichos contratos son considerados actos de trascendencia patrimonial, en los que el consentimiento de las partes y la observancia de las formalidades legales adquieren un papel central para garantizar la validez y eficacia de la transmisión.

Finalmente, los contratos de esta naturaleza se encuentran sujetos a solemnidades especiales, derivadas de la importancia de los bienes que transmiten y de la necesidad de dotar de certeza y publicidad al tráfico inmobiliario. En este sentido, tratándose de bienes inmuebles, la legislación civil exige que el contrato se otorgue en escritura pública ante notario, lo cual garantiza la autenticidad del acto y la intervención de un fedatario imparcial que certifique la voluntad de las partes. Asimismo, para que el contrato surta efectos frente a terceros y adquiera plena eficacia jurídica, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, lo que otorga publicidad al acto, previene la doble enajenación y protege al adquirente frente a eventuales reclamaciones de terceros. Estas solemnidades, lejos de ser requisitos meramente formales, constituyen verdaderas garantías de seguridad jurídica, pues aseguran que la transmisión de la propiedad sea transparente, pública y oponible erga omnes.

En suma, las tres características doctrinales —objeto directo sobre la propiedad, mutación patrimonial y solemnidad en la forma— reflejan la naturaleza compleja y trascendental de los contratos traslativos de dominio, cuyo propósito central es asegurar la transmisión ordenada, válida y eficaz de la propiedad de los bienes inmuebles dentro del tráfico jurídico.

Conforme al Código Civil Federal, los contratos traslativos de dominio se encuentran regulados principalmente a través de tres figuras jurídicas clásicas: la compraventa,

la permuta y la donación, cada una con particularidades que las distinguen, pero con un elemento común: la transmisión de la propiedad de un bien inmueble de un patrimonio a otro.

En primer lugar, la compraventa (arts. 2248 a 2323 CCF) se define como el contrato por el cual una de las partes, llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y la otra, denominada comprador, a pagar por ella un precio cierto y en dinero. Su característica esencial es el carácter oneroso y conmutativo, pues implica una equivalencia entre el bien transmitido y el precio pagado. En materia inmobiliaria, la compraventa es quizá el contrato más utilizado para la circulación de bienes inmuebles, ya que permite a las personas adquirir viviendas, terrenos o edificios mediante el pago de una suma económica. La ley establece que debe celebrarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, garantizando así la seguridad jurídica de la operación y la oponibilidad del derecho frente a terceros.

En segundo lugar, la permuta (arts. 2324 a 2331 CCF) es un contrato en virtud del cual las partes se obligan a transmitirse recíprocamente la propiedad de una cosa por otra, sin que medie dinero como contraprestación principal. Jurídicamente, se le conoce como “compraventa sin precio en dinero”, ya que conserva la estructura básica de esta última, pero sustituyendo el pago en dinero por el intercambio de otro bien. En el ámbito inmobiliario, la permuta suele utilizarse, por ejemplo, cuando dos propietarios acuerdan intercambiar terrenos o inmuebles de valores semejantes, facilitando con ello una redistribución del patrimonio sin necesidad de recurrir a operaciones monetarias. Al igual que en la compraventa, la permuta de inmuebles debe constar en escritura pública y registrarse, con la finalidad de dotar de certeza y publicidad a la transmisión.

Finalmente, la donación (arts. 2332 a 2384 CCF) constituye el contrato por el cual una persona, llamada donante, transfiere de manera gratuita una parte de sus bienes a otra persona, denominada donatario, quien debe aceptar la liberalidad para que surta efectos. A diferencia de la compraventa y la permuta, la donación se

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

caracteriza por ser un contrato gratuito y esencialmente unilateral en su origen, ya que la prestación parte exclusivamente del donante, sin esperar una contraprestación económica. En materia de bienes inmuebles, la donación suele emplearse en contextos familiares —como cuando un padre dona una casa a su hijo— o de beneficencia. La ley exige que este contrato se otorgue por escrito, y tratándose de bienes inmuebles, necesariamente en escritura pública, además de cumplir con su inscripción en el Registro Público, ya que se trata de un acto con efectos patrimoniales trascendentes.

En conclusión, aunque la compraventa, la permuta y la donación presentan diferencias en cuanto a su naturaleza jurídica —onerosa o gratuita— y en la forma de establecer la contraprestación, todas ellas coinciden en su efecto esencial: la transmisión del dominio. Por ello, se agrupan dentro de la categoría de contratos traslativos de dominio, constituyendo las vías más comunes y reconocidas en el derecho civil para la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles.

La importancia de los contratos traslativos de dominio es indiscutible dentro del sistema jurídico y social, pues representan el medio por excelencia a través del cual se produce el tránsito legal de la propiedad de bienes inmuebles, lo cual impacta directamente en tres esferas: la económica, la social y la jurídica.

De acuerdo con el Código Civil Federal, los principales contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles son la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo. Cada uno de estos contratos se distingue por la naturaleza de la contraprestación, es decir, por si la transmisión se realiza a cambio de un beneficio económico u otro bien (contratos onerosos), o de manera gratuita (contratos gratuitos). Asimismo, cada contrato genera efectos jurídicos específicos sobre el dominio, la obligación de entregar el bien en condiciones adecuadas, la posibilidad de exigir su cumplimiento mediante acciones judiciales y la protección de los derechos patrimoniales adquiridos.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705
ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Desde el punto de vista económico, estos contratos constituyen la base del tráfico inmobiliario, al facilitar la circulación de la riqueza inmobiliaria en el mercado. Gracias a ellos, los inmuebles dejan de estar inmovilizados y pueden ser objeto de compraventa, permuta o donación, lo que dinamiza la economía y fomenta la inversión tanto privada como pública. En este sentido, la compraventa de inmuebles permite a las personas acceder a la vivienda o al espacio productivo, mientras que la permuta facilita el intercambio sin necesidad de recurrir al dinero, y la donación se convierte en un instrumento para redistribuir bienes en beneficio de familiares o instituciones. En todos los casos, el resultado es la generación de movimiento económico que contribuye al desarrollo del mercado inmobiliario, la recaudación fiscal mediante el pago de impuestos asociados y, en consecuencia, el fortalecimiento de las finanzas públicas.

En el aspecto social, los contratos traslativos de dominio cumplen una función trascendental, pues regulan la transmisión de bienes inmuebles que suelen tener un carácter esencial en la vida de las personas: vivienda, terrenos para producción agrícola, espacios para la actividad industrial o comercial, e incluso inmuebles destinados a la educación, la salud o la cultura. A través de estos contratos, los individuos y las familias pueden consolidar un patrimonio estable, garantizando así condiciones de seguridad y bienestar. De igual manera, cumplen un papel en la función social de la propiedad, pues al permitir la redistribución y uso adecuado de los bienes inmuebles, contribuyen al ordenamiento urbano y al desarrollo sustentable de la comunidad.

Finalmente, en el plano jurídico, los contratos traslativos de dominio revisten una especial importancia por ser instrumentos que dotan de certeza, seguridad y publicidad a los actos de transmisión de la propiedad. La exigencia de formalidades legales como la escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no son simples requisitos administrativos, sino auténticas garantías jurídicas que aseguran la validez del contrato y su oponibilidad frente a terceros. Esto previene conflictos derivados de ventas múltiples, falsificaciones o enajenaciones irregulares, y protege tanto a las partes contratantes como a los

futuros adquirentes de buena fe. Además, al quedar inscritos en los registros públicos, dichos contratos se integran al sistema de publicidad registral, que constituye una herramienta indispensable para garantizar la transparencia y la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

En conclusión, la importancia de los contratos traslativos de dominio no se limita a la mera transferencia de un inmueble entre particulares, sino que se extiende a una función integral que involucra el dinamismo económico, la consolidación social del patrimonio familiar y comunitario, y la certeza jurídica indispensable para la paz social y la seguridad patrimonial en el tráfico de bienes inmuebles.

En la práctica, la celebración de estos contratos exige una serie de formalidades y controles legales: escritura pública ante notario, pago de impuestos y derechos, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Dichas formalidades no son simples requisitos burocráticos, sino garantías de seguridad jurídica, pues dotan de validez, autenticidad y eficacia erga omnes a los contratos, protegiendo al adquirente contra enajenaciones múltiples o fraudulentas.

Estos contratos pueden celebrarse a título oneroso —cuando existe una contraprestación, como en la compraventa o la permuta— o a título gratuito, como ocurre en la donación. En ambos casos, el efecto principal sigue siendo el mismo: la transmisión del dominio y la consiguiente modificación en la titularidad registral del inmueble.

En otras palabras, los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles son el instrumento jurídico esencial para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, cuya trascendencia va más allá de la esfera privada de las partes, ya que inciden en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, en la economía nacional y en el desarrollo social.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Naturaleza de los contratos traslativos de dominio

Estos contratos pueden celebrarse a título oneroso o a título gratuito, según la naturaleza de las obligaciones que las partes acuerden asumir. Cuando se trata de un contrato a título oneroso, ambas partes obtienen un beneficio recíproco: cada una se obliga a cumplir con ciertas prestaciones que generan un valor económico o patrimonial. Un ejemplo típico es la compraventa, donde el comprador paga un precio determinado a cambio de la propiedad del inmueble, o la permuta, en la que se intercambian bienes de valor equivalente entre las partes. En estos casos, la transmisión del dominio se vincula directamente con el cumplimiento de las obligaciones pactadas, y el contrato produce efectos jurídicos inmediatos que modifican los derechos sobre el bien.

Por otro lado, un contrato a título gratuito se caracteriza porque la transmisión del inmueble se realiza sin esperar una contraprestación económica. La figura más representativa de esta modalidad es la donación, en la que una persona entrega un bien inmueble a otra de manera voluntaria y desinteresada. Aunque no exista un beneficio económico para el donante, el contrato sigue teniendo plena eficacia jurídica, pues produce la modificación de la titularidad del inmueble y genera derechos y obligaciones frente a terceros, siempre respetando los requisitos formales establecidos por la ley, como la escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En suma, la distinción entre contratos onerosos y gratuitos radica en la existencia o ausencia de una contraprestación, pero en ambos casos el efecto fundamental es el mismo: la transmisión del dominio del inmueble y la consecuente modificación de la titularidad, con todas las implicaciones legales que esto conlleva en materia patrimonial y registral.

- A título oneroso:

Los contratos celebrados a título oneroso se caracterizan porque ambas partes obtienen un beneficio recíproco, es decir, cada una asume obligaciones que le

generan ventajas patrimoniales derivadas del cumplimiento del contrato. En este tipo de contratos, la transmisión del dominio del inmueble no es un acto unilateral ni gratuito, sino que se vincula directamente al cumplimiento de prestaciones recíprocas, generalmente de naturaleza económica, aunque en algunos casos puede tratarse de prestaciones equivalentes de otra índole.

Un ejemplo emblemático es la compraventa, en la que el comprador se compromete a pagar un precio previamente acordado y el vendedor se obliga a transferir la propiedad del inmueble mediante los mecanismos legales correspondientes, normalmente mediante escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La compraventa implica que el dominio y los riesgos del inmueble se transmiten al comprador una vez cumplidas las obligaciones pactadas, generando seguridad jurídica tanto para la parte que adquiere el bien como para quien lo transmite.

Otro ejemplo relevante es la permuta, mediante la cual las partes acuerdan intercambiar bienes de valor equivalente. En este caso, cada parte entrega un bien y recibe otro, generando obligaciones recíprocas y efectos patrimoniales simultáneos. La permuta no solo permite la transmisión del dominio, sino que puede facilitar la reorganización patrimonial de las partes de manera eficiente, evitando la necesidad de un flujo monetario directo si los bienes son considerados equivalentes o compensados mediante ajuste económico.

La característica esencial de los contratos onerosos es que la transmisión del dominio se encuentra condicionada al cumplimiento de las obligaciones mutuas, lo que protege a las partes frente a incumplimientos. Por ejemplo, si el comprador no paga el precio convenido, el vendedor puede negarse a entregar el inmueble o exigir el cumplimiento forzoso mediante acciones judiciales; de manera inversa, si el vendedor no entrega el inmueble en los términos acordados, el comprador puede retener el pago o reclamar la rescisión del contrato.

Estos contratos también generan efectos patrimoniales inmediatos y relevantes, ya que implican la adquisición de derechos reales sobre el inmueble, la posibilidad de

inscribir la propiedad en el Registro Público y la facultad de ejercer acciones legales para proteger la titularidad adquirida. Adicionalmente, los contratos a título oneroso contribuyen a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, al establecer de manera clara las obligaciones y derechos de las partes y al garantizar que la transferencia de dominio se realice conforme a la ley, evitando conflictos posteriores y asegurando la oponibilidad frente a terceros.

Finalmente, estos contratos son esenciales en el tráfico jurídico inmobiliario porque permiten la circulación ordenada de los bienes, fomentan la inversión y la confianza entre las partes, y aseguran que la transmisión de la propiedad se realice de manera justa y equilibrada, respetando tanto los intereses patrimoniales de los involucrados como los principios legales aplicables a la adquisición y transmisión de bienes inmuebles.

Ejemplo: María López desea vender un departamento ubicado en la Colonia Roma, Ciudad de México, a Juan Pérez. Ambas partes acuerdan un precio de $3,500,000 pesos. Según lo pactado, Juan se obliga a pagar el precio en su totalidad y María a entregar el departamento libre de gravámenes y en condiciones habitables.

El contrato celebrado entre ellos es oneroso, porque ambos reciben un beneficio recíproco: María obtiene el dinero convenido y Juan adquiere la propiedad del inmueble. Para que la transmisión de dominio sea válida y oponible frente a terceros, celebran la escritura pública ante un notario y realizan la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México.

Si Juan no paga el precio acordado, María puede exigir el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión del mismo, reteniendo la propiedad del inmueble. Por el contrario, si María no entrega el departamento en los términos pactados, Juan tiene derecho a exigir la entrega, solicitar la resolución del contrato o reclamar daños y perjuicios.

De esta manera, la compraventa a título oneroso garantiza la seguridad jurídica y la equidad patrimonial, al vincular directamente el cumplimiento de las obligaciones de

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

cada parte con la transmisión del dominio del inmueble, asegurando que ambas partes obtengan el beneficio que motivó la celebración del contrato.

- A título gratuito:

Los contratos celebrados a título gratuito se caracterizan porque la transferencia del inmueble se realiza sin recibir ninguna contraprestación por parte del beneficiario. A diferencia de los contratos onerosos, donde existe un intercambio de valor económico o patrimonial, en los contratos gratuitos la transmisión del dominio se fundamenta en la voluntad altruista o liberalidad del transmitente, conocido como donante. Esto significa que la finalidad principal de la transferencia no es obtener un beneficio económico, sino favorecer al receptor del bien, denominado donatario, por razones de afecto, familiares, sociales o incluso altruistas.

El ejemplo más representativo es la donación, en la cual una persona transfiere gratuitamente la propiedad de un inmueble a otra. Esta transmisión implica que el donatario adquiere todos los derechos y obligaciones inherentes a la propiedad, mientras que el donante se desprende del bien de manera voluntaria y definitiva. Aunque no existe una contraprestación económica, el contrato tiene plena eficacia jurídica, pues produce la modificación de la titularidad del inmueble, con efectos frente a terceros y ante el Registro Público de la Propiedad, garantizando la seguridad jurídica y la oponibilidad del acto.

La donación puede realizarse de manera pura o condicionada. En las donaciones condicionadas, el donante puede establecer ciertas obligaciones para el donatario, como mantener el inmueble, destinarlo a un fin específico, permitir el uso de terceros o cumplir con determinadas cargas económicas. El incumplimiento de estas condiciones puede dar lugar a la revocación total o parcial de la donación, según lo estipulado por la ley, protegiendo así los intereses y la intención del donante.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Además, la donación de inmuebles requiere formalidades estrictas, tales como la celebración mediante escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que tenga efectos plenos frente a terceros. La inscripción registral no solo garantiza la trascendencia patrimonial de la donación, sino que también evita posibles conflictos legales sobre la titularidad y protege los derechos adquiridos por el donatario frente a reclamos de terceros o sucesores.

Aunque el donante no obtiene un beneficio económico, la donación genera efectos patrimoniales significativos, ya que permite la circulación de bienes dentro de la familia, la sociedad o la comunidad beneficiada, y fomenta relaciones de confianza y solidaridad. En términos legales, los contratos a título gratuito tienen la misma relevancia que los onerosos, porque modifican la titularidad del bien, producen efectos frente a terceros, crean derechos y obligaciones y contribuyen a la certeza y seguridad jurídica en el tráfico patrimonial.

En resumen, los contratos a título gratuito, aunque no implican un intercambio económico, son instrumentos fundamentales para la trasmisión de propiedad de manera voluntaria, asegurando que el acto de liberalidad cumpla con las formalidades legales y tenga efectos plenos en la esfera patrimonial y registral.

Ejemplo: Ana Ramírez, propietaria de un departamento en la Colonia Del Valle, Ciudad de México, decide donar este inmueble a su hijo, Luis Ramírez, como un acto de apoyo familiar y sin esperar ninguna contraprestación económica a cambio. La donación se realiza por motivos de afecto y planificación patrimonial familiar.

Para que la transferencia sea legalmente válida y oponible frente a terceros, Ana y Luis celebran la escritura pública ante un notario, en la cual se establece que Ana transfiere la propiedad del departamento a Luis de manera gratuita. Posteriormente, se realiza la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, registrando a Luis como nuevo propietario, con todos los derechos inherentes a la propiedad.

Durante el proceso, Ana puede establecer ciertas condiciones, como que Luis mantenga el inmueble en buen estado o que no lo enajene durante un período determinado. En caso de que Luis incumpla estas condiciones, la ley prevé mecanismos para revocar total o parcialmente la donación, protegiendo así la intención original del donante.

Una vez concluida la inscripción, Luis adquiere el dominio pleno del departamento, pudiendo habitarlo, arrendarlo o incluso venderlo. Aunque Ana no recibe un beneficio económico directo, la donación cumple con su propósito: transferir la propiedad de manera voluntaria, segura y conforme a la ley, asegurando efectos jurídicos plenos frente a terceros, gracias a la inscripción registral y al cumplimiento de las formalidades legales.

En este ejemplo, la donación muestra claramente cómo un contrato a título gratuito modifica la titularidad del bien, genera derechos y obligaciones y garantiza seguridad jurídica, a pesar de no implicar contraprestación económica.

Efecto: Transmisión del dominio del inmueble

Independientemente de que se trate de un contrato a título oneroso o a título gratuito, el efecto principal de la transacción es la transmisión del dominio del inmueble, es decir, el cambio de titularidad del bien. Este efecto trasciende la mera entrega física del inmueble, pues implica la modificación formal de la propiedad, la generación de derechos y obligaciones asociados, y la creación de consecuencias jurídicas que aseguran la protección patrimonial de las partes involucradas. En otras palabras, no basta con que el nuevo propietario ocupe o disponga del inmueble; la transmisión del dominio conlleva efectos legales plenos, tanto para los contratantes como para terceros, garantizando que la titularidad del bien sea reconocida y respetada en el tráfico jurídico inmobiliario.

Uno de los elementos esenciales para que esta transmisión tenga eficacia plena es la regularización registral ante el Registro Público de la Propiedad. La inscripción registral no solo formaliza la transferencia de dominio, sino que convierte al contrato en un acto oponible frente a terceros, asegurando que cualquier persona pueda verificar la titularidad del inmueble y reconozca de manera fehaciente quién es el propietario legítimo. Gracias a esta inscripción, el nuevo propietario queda protegido frente a reclamaciones de terceros, posibles gravámenes no declarados o disputas sucesorias, reforzando la seguridad jurídica de la operación.

Sin la inscripción en el registro, la transferencia de dominio carece de eficacia frente a terceros, lo que puede generar conflictos legales, incertidumbre patrimonial y riesgos de litigio. Por ejemplo, un tercero que adquiera derechos sobre el mismo inmueble sin conocer la existencia del contrato podría entrar en conflicto con el nuevo propietario, situación que la inscripción registral previene al hacer pública la titularidad y garantizar la transparencia y certeza jurídica.

En síntesis, la transmisión del dominio no se limita a la entrega física del bien, sino que requiere formalidades legales y registrales, cuyo cumplimiento asegura que la transferencia sea plenamente válida, reconocida frente a terceros y con efectos

jurídicos y patrimoniales claros y seguros, protegiendo así tanto los intereses del propietario como la estabilidad del tráfico inmobiliario en general.

Además, la forma y las solemnidades del contrato son determinantes para su validez y eficacia jurídica. En el caso de los bienes inmuebles, la ley establece que la transmisión de la propiedad debe formalizarse mediante escritura pública, otorgada ante notario, conforme a lo dispuesto por el Código Civil Federal. Esta formalidad no solo garantiza la autenticidad del acto, sino que también cumple varias funciones esenciales: asegura que las partes comprendan plenamente sus derechos y obligaciones, proporciona constancia fehaciente de la voluntad de los contratantes y reduce significativamente el riesgo de nulidades o impugnaciones posteriores. Asimismo, la intervención notarial permite verificar que el inmueble esté libre de gravámenes no declarados, que los datos registrales sean correctos y que se cumplan los requisitos legales exigidos para la transmisión de dominio.

Más allá de la mera transmisión del dominio, estos contratos generan efectos secundarios de gran relevancia, que protegen los intereses patrimoniales de las partes. Entre estos efectos se encuentran: la creación de obligaciones accesorias, como el pago del precio en los contratos onerosos, el cumplimiento de condiciones específicas en donaciones o la responsabilidad de mantener el inmueble en buen estado; la existencia de cargas o gravámenes que deben respetarse; y la posibilidad de exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones mediante acciones legales competentes, asegurando que los derechos adquiridos no queden desprotegidos.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad refuerza aún más la eficacia de estos actos, ya que permite que cualquier persona interesada pueda verificar la titularidad actual del inmueble, conocer gravámenes o limitaciones y actuar con certeza jurídica. Esto protege a los propietarios y al tráfico inmobiliario en general, previniendo conflictos legales y fortaleciendo la estabilidad de las relaciones patrimoniales.

En síntesis, ya sea en un contrato a título oneroso o gratuito, la transmisión del dominio implica no solo un cambio formal de titularidad, sino también la necesidad de cumplir con todas las formalidades legales, asegurar la correcta inscripción registral y garantizar la seguridad jurídica frente a terceros. De esta manera, se protege plenamente el inmueble y los derechos derivados de él, asegurando que la transacción cumpla con todos los requisitos legales y que las partes puedan ejercer sus derechos de manera efectiva y confiable.

Ejemplo: Carlos Martínez decide vender un departamento ubicado en la Colonia Condesa, Ciudad de México, a Sofía Ramírez, por un precio de $4,200,000 pesos. Paralelamente, su hermana Lucía Martínez dona un terreno en Coyoacán, Ciudad de México, a su sobrina Ana Pérez, sin recibir ninguna contraprestación.

En ambos casos, el efecto principal de los contratos es la transmisión del dominio: Carlos transfiere la propiedad del departamento a Sofía, mientras que Lucía transfiere la titularidad del terreno a Ana. Este cambio de titularidad no se limita a la entrega física de los inmuebles, sino que requiere la regularización en el Registro Público de la Propiedad para que la transmisión sea oponible frente a terceros y se garantice la seguridad jurídica.

Para ello, Carlos y Sofía celebran una escritura pública de compraventa ante notario y realizan la inscripción del departamento a nombre de Sofía en el Registro Público de la Propiedad. De manera similar, Lucía formaliza la escritura pública de donación y procede a inscribir el terreno a nombre de Ana. Gracias a estas inscripciones, ambos contratos producen efectos jurídicos plenos, protegiendo a Sofía y Ana frente a posibles reclamaciones de terceros sobre los inmuebles.

Además de la transmisión de dominio, ambos contratos generan efectos secundarios importantes. En la compraventa, Sofía tiene la obligación de pagar el precio y Carlos debe garantizar que el inmueble esté libre de gravámenes. En la donación, Ana adquiere todos los derechos de propiedad sobre el terreno, con la posibilidad de cumplir cualquier condición impuesta por Lucía, como destinarlo a uso familiar.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Este ejemplo muestra que, ya sea un contrato oneroso o gratuito, la transmisión formal de dominio, la cumplimentación de formalidades legales como la escritura pública y la inscripción registral son esenciales para asegurar la oponibilidad frente a terceros, la seguridad jurídica y la protección patrimonial de los nuevos propietarios.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

1. Elementos de Existencia

Para que un contrato traslativo de dominio sea existente y válido, es necesario que concurran ciertos elementos esenciales, tal como lo establecen los artículos 1794, 1796 y 1824 del Código Civil Federal (CCF). Estos elementos aseguran que la transmisión de la propiedad se realice de manera legítima, segura y reconocida legalmente, tanto entre las partes como frente a terceros.

- Consentimiento:

El consentimiento constituye la voluntad libre, consciente y expresa de ambas partes para celebrar un contrato y para transmitir o adquirir la propiedad de un inmueble. Según lo previsto en el artículo 1794 del Código Civil Federal, el consentimiento es el elemento fundamental que da origen a la relación jurídica entre las partes, y su validez es indispensable para que el contrato produzca efectos legales.

Para que el consentimiento en un contrato traslativo de dominio sea válido y produzca efectos jurídicos plenos, es indispensable que se manifieste de manera libre, consciente y sin vicios, ya que cualquier afectación a la libertad de decisión puede comprometer la validez del contrato y generar consecuencias legales adversas, como la nulidad o la posibilidad de impugnación. La ley y la doctrina civil identifican principalmente tres vicios que pueden afectar el consentimiento: error, dolo y violencia o intimidación, cada uno con características específicas y efectos jurídicos distintos.

El error se presenta cuando alguna de las partes se equivoca respecto de elementos esenciales del contrato, como la naturaleza del acto, la identidad del bien, sus características, extensión o cualquier circunstancia que sea determinante para la voluntad de celebrar la transmisión de dominio. Por ejemplo, si un comprador adquiere un departamento creyendo que cuenta con ciertas medidas, acabados o colindancias que en realidad no posee, su consentimiento se ha formado sobre una falsa percepción de la realidad, afectando su intención genuina de celebrar el

contrato. El error puede ser esencial o sustancial cuando incide directamente en el objeto o en la obligación principal, lo que permite a la parte afectada solicitar la nulidad o resolución del contrato.

El dolo ocurre cuando una de las partes induce a la otra a celebrar el contrato mediante engaño, ocultamiento de información relevante o manipulación de hechos, afectando así la libertad de voluntad del contratante. Por ejemplo, un vendedor que oculta la existencia de gravámenes sobre el inmueble, adeudos de servicios o problemas legales pendientes, o que exagera sus características con el fin de persuadir al comprador, está actuando con dolo. La presencia de dolo permite a la parte afectada exigir la resolución del contrato, la restitución de lo entregado y, en su caso, indemnización por daños y perjuicios, pues la voluntad de la parte engañada no se expresó de manera libre y consciente.

La violencia o intimidación se refiere a situaciones en las que el consentimiento se obtiene mediante coacción física, amenazas, presión psicológica o cualquier tipo de intimidación que limite la capacidad de decisión de la parte afectada. Por ejemplo, si una persona es obligada a vender o donar un inmueble bajo amenazas de daño físico, presión económica o chantaje, su consentimiento no es auténtico. En estos casos, la ley protege a la parte afectada declarando el contrato nulo o anulable, ya que no existe verdadera libertad de voluntad, un requisito esencial para la formación válida del acto jurídico.

Es importante destacar que estos vicios no solo afectan la validez del contrato, sino también la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, pues un consentimiento viciado puede generar conflictos posteriores, litigios, reclamaciones frente a terceros y pérdida de confianza en la certeza de la titularidad de los inmuebles. Por ello, es fundamental que las partes actúen de manera informada, transparente y voluntaria, verificando cuidadosamente todas las condiciones del contrato, el estado del bien, la existencia de gravámenes y cualquier circunstancia relevante antes de manifestar su consentimiento.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

En definitiva, la ausencia de vicios en el consentimiento garantiza que la voluntad de las partes se exprese de manera auténtica, consciente y libre, asegurando que el contrato traslativo de dominio cumpla con su función jurídica de transferir la propiedad de manera efectiva, protegiendo los derechos de los contratantes y la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Cualquier afectación de este tipo puede invalidar total o parcialmente el contrato, ya que el consentimiento no habría sido libre ni genuino.

En términos prácticos, el consentimiento en la compraventa de un departamento ubicado en la Colonia Roma, Ciudad de México, se refleja en la manifestación clara y voluntaria de la voluntad de ambas partes de celebrar el contrato y de cumplir con las obligaciones que de él derivan. Esto implica que el comprador acepta expresamente pagar un precio determinado, reconociendo que dicha suma constituye la contraprestación por la transmisión de la propiedad del inmueble. Al mismo tiempo, el vendedor manifiesta su intención de transferir la propiedad del departamento en las condiciones previamente pactadas, asegurando que se encuentra libre de gravámenes, adeudos o limitaciones legales, y que se entrega en un estado habitable y conforme a lo acordado.

Además, el consentimiento se materializa cuando ambas partes acuerdan y establecen de manera detallada todas las condiciones de la operación, incluyendo la forma de pago, los plazos de entrega, los derechos y obligaciones de cada uno, así como cualquier cláusula adicional que regule situaciones particulares, como reparaciones, mantenimiento o responsabilidades frente a terceros. Esta claridad en la manifestación de la voluntad asegura que no existan dudas sobre la intención de las partes ni sobre los términos del contrato, lo que refuerza la seguridad jurídica de la transacción y previene posibles conflictos o reclamaciones futuras.

En consecuencia, el consentimiento en este contexto no solo refleja la intención inequívoca de transferir y adquirir el dominio del inmueble, sino que también constituye la base de la relación jurídica, generando derechos y obligaciones recíprocos plenamente reconocidos por la ley y garantizando que la operación

cumpla con todos los requisitos legales para producir efectos frente a terceros, especialmente mediante la formalización en escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De esta manera, el consentimiento no solo refleja la intención inequívoca de transferir y adquirir el dominio del bien, sino que también constituye la base de la relación jurídica, generando derechos y obligaciones recíprocos. Por ejemplo, el comprador adquiere el derecho a inscribir el inmueble a su nombre y a exigir la entrega en los términos convenidos, mientras que el vendedor tiene derecho a recibir el precio pactado y a proteger su responsabilidad frente a terceros.

En conclusión, conforme al artículo 1794 CCF, el consentimiento válido y libre de vicios es esencial para que un contrato traslativo de dominio sea legalmente efectivo, garantizando que las partes actúen de manera voluntaria, consciente y con pleno conocimiento de sus derechos y obligaciones, lo que protege la seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico inmobiliario.

Ejemplo: José Hernández desea vender su departamento ubicado en la Colonia Roma, Ciudad de México, a Claudia Torres por un precio de 3,800,000 pesos. Para que el contrato sea válido, el consentimiento de ambas partes debe ser libre, consciente y expresamente manifestado, sin que exista error, dolo, violencia o intimidación. Claudia acepta voluntariamente pagar el precio acordado, mientras que José acuerda transferir la propiedad del departamento en condiciones habitables y libre de gravámenes. Ninguna de las partes está siendo presionada ni engañada; ambas comprenden plenamente los términos del contrato y los efectos jurídicos de la transmisión de dominio.

Claudia verifica las dimensiones, ubicación y linderos del departamento para asegurarse de que coinciden con lo que José ha ofrecido, evitando errores sobre la identidad o características del inmueble. José, por su parte, no oculta información relevante, como adeudos pendientes de servicios o gravámenes, asegurando la ausencia de dolo. Asimismo, ninguna de las partes actúa bajo presión o amenaza,

garantizando que no exista violencia o intimidación que afecte la libertad de su consentimiento.

El consentimiento se materializa mediante la firma de la escritura pública ante notario, en la que se detallan el precio y la forma de pago, el estado del inmueble y la entrega, así como las obligaciones y derechos recíprocos, incluyendo la posibilidad de inscribir el departamento a nombre de Claudia en el Registro Público de la Propiedad. Gracias a este consentimiento libre y válido, el contrato genera efectos jurídicos plenos: Claudia adquiere el derecho a inscribir el inmueble a su nombre y a exigir la entrega conforme a lo pactado, mientras que José conserva el derecho a recibir el precio acordado y a protegerse frente a reclamaciones de terceros sobre la propiedad.

Si alguna de las partes hubiera estado bajo error, engaño o presión, el contrato podría ser anulado o impugnado, demostrando la importancia de un consentimiento genuino para garantizar la seguridad jurídica y la validez del acto de transmisión de dominio.

- Objeto:

El objeto del contrato constituye uno de los elementos esenciales de existencia de los contratos traslativos de dominio, ya que se refiere al bien inmueble sobre el cual recae la transmisión de propiedad. Conforme al artículo 1824 del Código Civil Federal, el objeto de los contratos debe ser determinable y lícito, y debe consistir en algo que pueda ser materia de apropiación, de manera que las partes puedan disponer legalmente de él. Este precepto legal refuerza la idea de que, para que un contrato traslativo de dominio tenga validez, es indispensable que el bien objeto de la transmisión sea claramente identificable y esté dentro del marco legal, evitando así que se realicen actos jurídicos sobre bienes inexistentes, indeterminados o ilícitos.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

El objeto puede consistir en casas, departamentos, terrenos, edificios, locales comerciales o cualquier otro inmueble susceptible de apropiación. Su correcta identificación es crucial para evitar conflictos sobre la titularidad, ubicación, linderos, dimensiones, características constructivas, uso del inmueble o gravámenes que puedan afectar la propiedad. Por ejemplo, si un contrato intenta transferir un terreno cuya extensión no se ha delimitado correctamente o que carece de inscripción registral, el acto podría ser impugnable debido a que el objeto no se encuentra determinable conforme a derecho.

En la práctica, la descripción detallada del inmueble en el contrato resulta indispensable para garantizar certeza jurídica y seguridad patrimonial. Esta descripción debe incluir la ubicación exacta, medidas, superficie total, colindancias, número de registro catastral y características constructivas, así como la existencia de cargas, gravámenes o limitaciones legales. Tal especificación permite que la transmisión de dominio sea clara, efectiva y oponible frente a terceros, además de facilitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, requisito indispensable para consolidar la titularidad del nuevo propietario y proteger su derecho frente a reclamaciones.

El artículo 1824 CCF también destaca la importancia de que el objeto sea determinable en el momento de la celebración del contrato, lo que implica que las partes deben conocer con certeza sobre qué inmueble están celebrando la transmisión. Esto protege tanto al adquirente como al transmitente, asegurando que las obligaciones y derechos derivados del contrato sean precisos y que no existan dudas sobre la cosa que se transmite. Asimismo, el objeto constituye el centro de la relación jurídica, ya que sobre él se generan los derechos del adquirente —como el goce, disposición y eventual gravamen del inmueble— y las obligaciones del transmitente, como la entrega en condiciones adecuadas y libre de cargas ocultas.

En conclusión, conforme al artículo 1824 del Código Civil Federal, el objeto del contrato debe ser determinable, lícito y susceptible de apropiación, ya que es el elemento que permite que la voluntad de las partes se exprese de manera clara y

auténtica. Una correcta identificación y descripción del inmueble asegura la validez del contrato, la eficacia de la transmisión de dominio y la seguridad jurídica frente a terceros, protegiendo los derechos patrimoniales de las partes y fortaleciendo la certeza del tráfico inmobiliario. La determinación precisa del objeto no solo evita conflictos futuros, sino que también garantiza que la relación jurídica cumpla plenamente su finalidad de transferir de manera efectiva la propiedad del inmueble.

Ejemplo: Mariana López desea vender un departamento ubicado en la Calle Zacatecas No. 120, Colonia Roma, Ciudad de México, a Luis Ramírez por un precio de $4,200,000 pesos.

Conforme al artículo 1824 del Código Civil Federal, el objeto del contrato —el departamento— debe ser determinable, lícito y susceptible de apropiación, lo que implica que debe estar claramente identificado y ser legalmente transmisible. Para cumplir con este requisito, el contrato de compraventa incluye una descripción detallada del inmueble: se especifica que se trata de un departamento ubicado en el tercer piso del edificio, con una superficie de 85 metros cuadrados, colindancias al norte con el departamento 301, al sur con la Calle Zacatecas, al este con el patio común y al oeste con el departamento 303. También se indica el número de registro catastral, la antigüedad del edificio, el estado de conservación y que el departamento se entrega libre de gravámenes, adeudos y cargas legales, listo para su ocupación.

Esta descripción detallada garantiza que el objeto del contrato sea determinable, evitando ambigüedades sobre la ubicación, dimensiones o características del inmueble. Asimismo, permite que la transmisión de dominio sea clara y efectiva, y facilita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo cual asegura la oponibilidad frente a terceros y protege los derechos de Luis como nuevo propietario.

En este escenario, Mariana y Luis cumplen con todos los requisitos legales del objeto conforme al artículo 1824 CCF: el inmueble es lícito (no está destinado a un uso prohibido ni sujeto a restricciones ilegales), determinable (la descripción y

ubicación son precisas) y susceptible de apropiación (puede ser registrado y transmitido legalmente). La correcta identificación del objeto asegura que ambas partes tengan claridad sobre sus derechos y obligaciones, que la venta surta efectos legales plenos y que se garantice la seguridad jurídica de la transacción.

- Solemnidad/Forma:

En los contratos que tienen por objeto la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, la legislación civil mexicana establece formalidades indispensables que no pueden ser omitidas si se desea que el acto produzca efectos jurídicos plenos. El artículo 2316 del Código Civil Federal dispone expresamente que dichos contratos deben otorgarse en escritura pública, requisito que responde a la necesidad de dotar de certeza, autenticidad y seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias.

La exigencia de la escritura pública no es una mera formalidad vacía, sino un mecanismo de protección tanto para las partes que intervienen en el contrato como para la sociedad en general. La intervención del notario público asegura que se cumplan condiciones básicas de legalidad: que las partes sean capaces de contratar, que el consentimiento sea libre y sin vicios, y que el objeto del contrato sea lícito y claramente determinado. De esta forma, el notario funge como garante de la validez del acto jurídico, al tiempo que convierte al contrato en un documento público, con valor probatorio pleno conforme a lo previsto en los artículos 129 y 130 del mismo Código.

Ahora bien, la escritura pública constituye el primer paso; el segundo es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sin la cual la transmisión no es plenamente oponible frente a terceros. Esta inscripción cumple con la función de publicidad registral, permitiendo que cualquier persona interesada pueda conocer el estado jurídico del inmueble, su titular actual, sus dimensiones, colindancias, gravámenes o limitaciones de dominio. En virtud del principio de prioridad registral,

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

quien primero inscribe su derecho prevalece sobre cualquier adquisición posterior, incluso cuando esta última se haya realizado de buena fe.

La importancia de estas formalidades radica en que garantizan la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario. Si una compraventa se celebra únicamente en documento privado, el contrato podría tener validez entre las partes, pero no tendría fuerza legal suficiente para transmitir la propiedad frente a terceros. El comprador, en ese escenario, se expone al riesgo de que el vendedor disponga nuevamente del inmueble a favor de otra persona que sí inscriba su derecho, lo que podría derivar en la pérdida del bien adquirido y en litigios judiciales prolongados.

La omisión de la escritura pública puede dar lugar a la nulidad relativa del contrato, puesto que al no observarse una formalidad esencial se afecta la validez del acto. Asimismo, la falta de inscripción en el Registro Público impide que el nuevo propietario goce de plena protección frente a terceros. Estas consecuencias evidencian que el legislador no concibió las formalidades como simples requisitos burocráticos, sino como instrumentos esenciales para proteger el patrimonio de las personas y evitar que existan múltiples propietarios aparentes sobre un mismo bien.

En la práctica, esto significa que en toda transmisión de dominio —ya sea por compraventa, permuta, donación, adjudicación judicial o cualquier otro título traslativo— debe cumplirse de manera estricta con lo dispuesto en el artículo 2316 CCF. Solo así se asegura que la operación tenga eficacia jurídica plena, que la propiedad quede debidamente consolidada en el patrimonio del adquirente y que la sociedad pueda tener certeza sobre quién es el verdadero propietario del inmueble.

En suma, el artículo 2316 del Código Civil Federal no solo regula la forma en que deben celebrarse los contratos sobre bienes inmuebles, sino que constituye una garantía de seguridad jurídica, certeza patrimonial y protección frente a terceros, pilares fundamentales en un Estado de derecho. El cumplimiento de estas formalidades representa, entonces, un elemento indispensable para la validez, eficacia y oponibilidad de cualquier contrato traslativo de dominio que recaiga sobre bienes inmuebles.

Estos tres elementos no solo aseguran la existencia del contrato, sino que también garantizan la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, protegiendo a las partes y estableciendo un marco confiable para la adquisición y transmisión de bienes inmuebles. La concurrencia del consentimiento, objeto y forma permite que el contrato cumpla con su finalidad: transmitir de manera clara, legítima y eficaz la propiedad, evitando conflictos futuros y asegurando que los derechos patrimoniales adquiridos sean plenamente reconocidos y protegidos por la ley.

En resumen, los elementos de existencia constituyen los pilares esenciales de cualquier contrato traslativo de dominio, y su correcta aplicación asegura que la transferencia de propiedad sea legal, efectiva y segura, tanto en el ámbito patrimonial como frente a terceros.

Ejemplo: Laura decide vender su departamento ubicado en la Colonia Roma, Ciudad de México, al señor Carlos. Ambos acuerdan un precio de $3,500,000.00 MXN y pactan que la entrega del inmueble será dentro de los treinta días posteriores a la firma del contrato. Para cumplir con las formalidades legales, las partes acuden ante un notario público, quien redacta y autoriza la escritura de compraventa, dejando asentados todos los elementos esenciales: la identificación de los contratantes, la descripción precisa del departamento con medidas, colindancias y número de cuenta catastral, así como el precio y la forma de pago.

Una vez otorgada la escritura pública, el notario se encarga de enviar el documento al Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México para su inscripción. Con ello, el señor Carlos adquiere no solo el derecho a exigir la entrega del inmueble, sino también la protección de su propiedad frente a cualquier tercero. Así, si en el futuro el vendedor intentara disponer nuevamente del bien o algún acreedor pretendiera embargarlo, la inscripción registral serviría como prueba plena de que el señor Carlos es el legítimo propietario.

En este caso, el cumplimiento de las formalidades exigidas por la ley —escritura pública e inscripción registral— otorga certeza y seguridad jurídica a la transmisión

de dominio, consolidando los efectos legales de la compraventa y evitando posibles conflictos sobre la propiedad del inmueble.

2. Elementos de Validez

Para que un contrato de transmisión de dominio —como la compraventa, la donación o la permuta— sea plenamente válido y produzca efectos jurídicos, no basta con que se reúnan únicamente los elementos de existencia, como el consentimiento y el objeto. La ley exige que concurran además ciertos requisitos adicionales que aseguren la legitimidad del acto, la protección de las partes y la eficacia de sus consecuencias. Estos requisitos son conocidos como elementos de validez y se encuentran previstos en los artículos 1795 a 1803 del Código Civil Federal, los cuales constituyen el marco normativo fundamental para determinar cuándo un contrato puede surtir efectos legales de manera plena y definitiva.

La finalidad de estos elementos es garantizar que la voluntad expresada por las partes sea jurídicamente idónea, que las personas que intervienen tengan la capacidad legal necesaria, que el objeto del contrato sea lícito y posible, y que, en los casos que la ley lo exige, se respeten las formalidades establecidas como condición de validez. Sin el cumplimiento de estos requisitos, el contrato puede ser susceptible de nulidad absoluta o relativa, con lo cual perdería su eficacia y no produciría los efectos jurídicos esperados.

Así, el marco de los artículos 1795 a 1803 del Código Civil Federal no solo establece un conjunto de exigencias técnicas, sino que también responde a la necesidad de dotar de certeza, seguridad jurídica y estabilidad a las relaciones contractuales, especialmente tratándose de la transmisión de bienes inmuebles, cuyo impacto patrimonial y social es de gran relevancia. En consecuencia, la observancia de los elementos de validez no debe entenderse como un mero formalismo, sino como un mecanismo de protección tanto para los contratantes como para terceros que pudieran verse afectados por los actos celebrados.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

1. Capacidad de las partes

La capacidad de las partes constituye un requisito esencial de validez en los contratos traslativos de dominio. El artículo 1795 del Código Civil Federal establece que, para que un contrato sea válido, es necesario que las partes tengan capacidad legal para contratar, lo cual significa que deben ser mayores de edad y encontrarse en pleno uso de sus facultades mentales, además de no estar sujetas a restricciones jurídicas que limiten su posibilidad de obligarse. En materia de bienes inmuebles, la capacidad se encuentra estrechamente vinculada con la legitimación, pues no basta con ser capaz en términos generales, sino que además el enajenante debe ser propietario legítimo del bien y contar con el derecho de disposición sobre el mismo.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

La capacidad de las partes constituye un requisito fundamental y determinante de la validez de los contratos traslativos de dominio, ya que garantiza que quienes intervienen en la operación tengan la aptitud legal necesaria para obligarse y asumir las consecuencias jurídicas derivadas del acto. De acuerdo con el artículo 1795 del Código Civil Federal, para que un contrato sea válido es indispensable que las partes tengan capacidad legal para contratar, lo que implica que deben ser mayores de edad, encontrarse en pleno uso de sus facultades mentales y no estar sujetas a ninguna restricción jurídica que limite su aptitud para obligarse. La capacidad no solo protege a los propios contratantes, sino que también resguarda los intereses de terceros, asegurando que los actos jurídicos realizados sean auténticos y susceptibles de producir efectos plenos.

En el contexto de los contratos sobre bienes inmuebles, la capacidad se encuentra estrechamente vinculada con la legitimación del enajenante, dado que no basta con que una persona sea capaz en términos generales; es necesario que el transmitente sea el propietario legítimo del bien y tenga el derecho de disposición sobre el mismo. Esta exigencia garantiza que la transmisión de dominio tenga eficacia jurídica real y que el comprador adquiera la propiedad de manera válida, evitando conflictos posteriores con terceros o con los herederos del bien.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

El principio subyacente es que la validez de la transmisión depende de la conjunción de capacidad legal y legitimación del enajenante. Así, aun cuando una persona mayor de edad y plenamente capaz celebre un contrato de compraventa, si no es titular legítimo del inmueble que pretende transmitir, el acto carecerá de efectos jurídicos plenos, pudiendo generar conflictos legales, nulidad del contrato y riesgos patrimoniales para el adquirente.

De igual manera, si la persona carece de capacidad de ejercicio, como ocurre con menores de edad o con individuos declarados judicialmente en estado de interdicción, cualquier contrato celebrado sin la intervención de su representante legal y la autorización correspondiente será susceptible de nulidad relativa. En consecuencia, la capacidad de las partes no solo es un requisito formal, sino un elemento esencial que asegura la seguridad jurídica, la certeza de la titularidad y la protección patrimonial en todas las operaciones que impliquen la transmisión de bienes inmuebles.

La capacidad se distingue en dos planos: la de goce, que corresponde a la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, y la de ejercicio, que es la aptitud para ejercitarlos directamente. Es esta última la que resulta determinante al momento de celebrar un contrato, ya que implica que las partes puedan obligarse y disponer de sus bienes de manera libre y consciente. La falta de capacidad genera consecuencias jurídicas relevantes: el contrato se considera nulo de manera relativa y puede ser impugnado judicialmente, lo que significa que no produce efectos plenos ni garantiza la transmisión legítima del dominio.

Un ejemplo práctico se presenta cuando un menor de edad, propietario de un terreno en la Ciudad de México, pretende venderlo sin intervención de su tutor y sin autorización judicial; en este caso, el contrato no sería válido y el comprador no adquiriría la propiedad legítimamente. De igual forma, si una persona declarada en estado de interdicción por resolución judicial celebra por sí misma un contrato de compraventa, dicho acto carece de eficacia, pues la administración de sus bienes corresponde a su tutor. Finalmente, también se configura un problema de validez

cuando, aun siendo plenamente capaz, el enajenante carece de legitimación, como sucede en el caso de quien pretende vender un inmueble que en realidad pertenece a una sucesión no concluida. En todas estas hipótesis, la falta de capacidad o de legitimación impide que el contrato produzca efectos jurídicos válidos, garantizando con ello que la transmisión de dominio solo se realice por quienes están legalmente facultados para ello.

Ejemplo: la señora María González, de 35 años, propietaria de un departamento en la Colonia Roma, acuerda venderlo al señor Juan Pérez, de 40 años. Ambos son mayores de edad, plenamente capaces y se encuentran en pleno uso de sus facultades mentales. La señora María, como propietaria legítima del inmueble, tiene el derecho de disponer de él, mientras que Juan cuenta con la capacidad legal para obligarse a pagar el precio acordado. En este caso, las partes cumplen con la capacidad exigida por el artículo 1795 del Código Civil Federal, lo que garantiza que el contrato de compraventa será válido y producirá efectos jurídicos plenos.

En contraste, si Juan fuera menor de edad, de 17 años, no podría celebrar válidamente el contrato por sí mismo. Para que la operación fuera jurídicamente efectiva, tendría que intervenir su representante legal y, además, obtener la autorización judicial correspondiente. De no cumplirse estas condiciones, la venta no sería válida y el comprador no adquiriría el dominio del inmueble de manera legítima, generándose un riesgo de nulidad del contrato y posibles conflictos legales.

Asimismo, si la señora María no fuera la propietaria del departamento —por ejemplo, si perteneciera a la sucesión de un familiar cuya herencia no se había concluido—, aunque ambas partes fueran plenamente capaces, la transmisión del dominio carecería de validez, pues la vendedora no tendría legitimación para disponer del bien. Este ejemplo refleja que la capacidad de las partes, junto con la legitimación del enajenante, es indispensable para garantizar la seguridad jurídica y la eficacia de cualquier contrato de transmisión de bienes inmuebles.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

2. Ausencia de vicios del consentimiento:

El consentimiento debe manifestarse de manera libre, consciente y sin afectaciones. Según los artículos 1796 a 1803, los vicios que pueden invalidarlo son: error, dolo, violencia, intimidación o mala fe. Cualquiera de estos factores puede dar lugar a la nulidad relativa del contrato, ya que impiden que la voluntad de una o ambas partes sea auténtica.
Ejemplo: Si el vendedor oculta intencionalmente que el inmueble presenta graves problemas estructurales y aun así induce al comprador a firmar, hay dolo y el contrato puede impugnarse.

Para que un contrato traslativo de dominio sea válido, es indispensable que el consentimiento de las partes se manifieste de manera libre, consciente y voluntaria, sin que exista ningún factor que lo afecte. Los artículos 1796 a 1803 del Código Civil Federal establecen que la presencia de ciertos vicios puede comprometer la autenticidad de la voluntad, invalidando total o parcialmente el acto jurídico. Entre estos vicios destacan el error, el dolo, la violencia, la intimidación y la mala fe.

El error se presenta cuando alguna de las partes se equivoca respecto de elementos esenciales del contrato, como la naturaleza del acto, la identidad o características del inmueble, su extensión o condiciones fundamentales de la transmisión. Por su parte, el dolo se configura cuando una de las partes induce a la otra a celebrar el contrato mediante engaño, ocultando información relevante o proporcionando datos falsos que afectan la libertad de decisión. La violencia o intimidación ocurre cuando se obtiene el consentimiento mediante presión física, amenazas o coacción que limiten la autonomía de la parte afectada. Finalmente, la mala fe puede surgir cuando una de las partes actúa de manera deshonesta, buscando un beneficio indebido en perjuicio de la otra.

La presencia de cualquiera de estos vicios puede dar lugar a la nulidad relativa del contrato, lo que significa que el acto es anulable a solicitud de la parte afectada, protegiendo así su interés y evitando que se consoliden derechos sobre una manifestación de voluntad que no fue auténtica. La finalidad de esta regulación es

asegurar que los contratos reflejen la verdadera intención de las partes, garantizando la seguridad jurídica y la equidad en las relaciones patrimoniales.

Un ejemplo práctico puede observarse en la compraventa de un departamento en la Colonia Roma de la Ciudad de México. Si el vendedor oculta intencionalmente que el inmueble presenta graves daños estructurales y, a pesar de ello, induce al comprador a firmar la escritura, se configura el dolo. En tal caso, el comprador tiene derecho a impugnar el contrato, solicitando su nulidad y eventualmente la reparación de los daños sufridos. Este ejemplo refleja cómo la existencia de un vicio en el consentimiento puede afectar directamente la validez del contrato y la transmisión del dominio, reforzando la necesidad de que la voluntad de las partes sea auténtica y libre de influencias indebidas.

Ejemplo: El señor Pedro Ramírez acuerda comprar un departamento en la Colonia Condesa al señor Luis Torres. Durante las negociaciones, Luis asegura que el inmueble se encuentra en perfecto estado y omite mencionar que existen filtraciones graves en la estructura del edificio que requieren reparaciones costosas. Con base en esta información engañosa, Pedro decide firmar el contrato de compraventa y paga el precio pactado.

En este caso, se configura un dolo por parte del vendedor, ya que indujo al comprador a celebrar el contrato mediante información falsa, afectando su voluntad. A pesar de que Pedro actuó de buena fe, el contrato puede ser impugnado judicialmente, solicitando su nulidad o, en su caso, la reparación de los daños derivados de las omisiones del vendedor.

Por el contrario, si Pedro hubiera firmado el contrato bajo amenazas de que se le causarían daños físicos si no aceptaba, se trataría de un caso de violencia o intimidación, otro vicio del consentimiento que también da lugar a la nulidad relativa del contrato.

Este ejemplo ilustra cómo la existencia de un vicio en el consentimiento—ya sea dolo, violencia o error—puede invalidar la manifestación de voluntad y afectar

directamente la transmisión del dominio de un inmueble, reforzando la necesidad de que todas las partes actúen de manera libre, consciente y honesta para garantizar la validez y eficacia jurídica del contrato.

3. Objeto y causa lícita

El objeto y la causa constituyen pilares esenciales de validez en los contratos traslativos de dominio, dado que determinan sobre qué recae la transmisión y el motivo que justifica su celebración. Según el artículo 1795 del Código Civil Federal, el contrato debe versar sobre un objeto lícito, determinado o al menos determinable y susceptible de apropiación, que se encuentre dentro del comercio jurídico. Esto implica que únicamente pueden ser objeto de transmisión aquellos bienes que sean propiedades privadas o legalmente disponibles para la enajenación.

No puede transmitirse un bien inexistente, indeterminado o que la ley prohíba enajenar, como sucede con bienes de uso común, patrimonio arqueológico, áreas naturales protegidas inalienables o bienes pertenecientes al dominio público. Asimismo, la precisión en la descripción del objeto es fundamental, especialmente tratándose de inmuebles, ya que la ubicación exacta, las colindancias, la extensión, la superficie y el número de registro catastral son elementos que permiten identificar de manera inequívoca el bien y evitar conflictos posteriores sobre la titularidad. La determinación clara del objeto protege tanto al adquirente como al enajenante y refuerza la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Por su parte, la causa del contrato se refiere al motivo o finalidad que da origen al acto jurídico. Esta debe ser lícita, es decir, estar conforme a la ley y no implicar un fin prohibido, ilícito o contrario a las normas imperativas. La causa puede ser, por ejemplo, el intercambio de un bien inmueble por un precio cierto en la compraventa, la entrega gratuita en la donación, o el intercambio de bienes equivalentes en la permuta. Si la causa es ilícita —como tratar de transmitir un inmueble para ocultar

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

patrimonio frente a acreedores o para fines delictivos— el contrato será nulo, aun cuando el objeto sea legítimo.

En la práctica, el objeto y la causa deben analizarse de manera conjunta para garantizar la validez del contrato. Por ejemplo, la compraventa de un departamento en la Colonia Roma de la Ciudad de México será válida si el inmueble se identifica claramente mediante dirección, medidas, linderos y número de registro catastral, y si la causa consiste en que el comprador pague el precio convenido de manera legítima. En cambio, sería inválido intentar vender un terreno que forma parte de un parque público o de un monumento histórico protegido, ya que, aunque se pudiera describir físicamente, carece de objeto transmisible y la causa sería ilícita.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Además, la correcta determinación del objeto y la causa tiene efectos prácticos importantes: permite que la inscripción registral sea precisa y oponible frente a terceros, reduce el riesgo de litigios sobre la titularidad, evita conflictos con herederos o autoridades y asegura que los derechos y obligaciones derivados del contrato puedan cumplirse y exigirse de manera efectiva.

En síntesis, el objeto y la causa lícita son elementos esenciales que garantizan que la transmisión de dominio sea válida, eficaz y segura, protegiendo los intereses de las partes y reforzando la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario. Su correcta identificación y justificación no solo cumplen un requisito formal, sino que constituyen la base de la seguridad patrimonial y de la confianza en las transacciones sobre bienes inmuebles.

Ejemplo: El señor Carlos Méndez, propietario de un departamento en la Colonia Condesa, acuerda venderlo a la señora Ana López. El departamento se encuentra debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad, con número catastral, dirección exacta y descripción detallada de sus colindancias y superficie. Este detalle garantiza que el objeto del contrato sea determinado y susceptible de apropiación, cumpliendo con los requisitos legales para la transmisión de dominio.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

La causa de la transmisión también es lícita y clara: Ana López se obliga a pagar a Carlos Méndez un precio determinado en moneda legal, de acuerdo con las condiciones pactadas. Ambas partes actúan de manera libre y consciente, respetando las formalidades legales para la compraventa de inmuebles, incluyendo la celebración mediante escritura pública ante notario y la posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad, asegurando la eficacia frente a terceros.

En cambio, si Carlos hubiera intentado vender un terreno ubicado dentro de un parque público o una zona arqueológica protegida, aunque se pudiera describir físicamente, el contrato carecería de validez. El objeto no sería transmisible y la causa sería ilícita, pues la ley prohíbe disponer de bienes de dominio público o protegidos, haciendo que la transmisión de dominio no produzca efectos legales.

Este ejemplo refleja cómo la correcta identificación del objeto y la legitimidad de la causa son esenciales para garantizar la validez, seguridad y eficacia jurídica de cualquier contrato de transmisión de bienes inmuebles, protegiendo los derechos de las partes y asegurando la certeza frente a terceros.

4. Formalidad legal

En los contratos sobre bienes inmuebles, el artículo 2316 del Código Civil Federal y sus disposiciones correlativas establecen que la formalidad esencial consiste en la celebración mediante escritura pública ante notario y la inscripción posterior en el Registro Público de la Propiedad. Estas formalidades no son simples requisitos administrativos o formales, sino elementos fundamentales que aseguran la eficacia jurídica plena de la transmisión de dominio y la protección de los derechos patrimoniales de las partes. La escritura pública certifica la autenticidad del acto, garantiza que las partes hayan otorgado su consentimiento de manera libre y consciente, y documenta de forma clara el objeto, el precio y las obligaciones accesorias derivadas del contrato.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad cumple una función adicional: convierte la transmisión en oponible frente a terceros, asegurando que cualquier persona pueda verificar legalmente la titularidad del inmueble. Sin esta inscripción, la transmisión carece de efectos frente a terceros, lo que podría permitir que otras personas reclamen derechos sobre el mismo bien, generando conflictos legales y patrimoniales que comprometen la seguridad jurídica. De esta manera, estas formalidades cumplen un doble propósito: protegen los intereses de los contratantes y preservan la estabilidad del tráfico inmobiliario en general.

Un ejemplo práctico lo encontramos en la compraventa de un departamento en la Colonia Roma, Ciudad de México. Si las partes únicamente firman un contrato privado de compraventa, este produce efectos únicamente entre ellas, obligando al vendedor a entregar el inmueble y al comprador a pagar el precio acordado. Sin embargo, ante terceros, como autoridades registrales, acreedores o potenciales adquirentes, el contrato carece de eficacia, ya que la propiedad del inmueble no aparece legalmente transferida hasta que se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro. Esto significa que, aunque el comprador haya pagado el precio y tomado posesión, otros terceros podrían cuestionar la titularidad, generar litigios o incluso realizar actos sobre el inmueble que afectarían sus derechos.

La relevancia de estas formalidades también se refleja en la prevención de nulidades y conflictos futuros. La inobservancia de la escritura pública o la omisión de la inscripción registral puede derivar en nulidad relativa o absoluta del contrato, dependiendo de las circunstancias, con consecuencias patrimoniales graves. Por ello, la correcta observancia de estas formalidades no solo asegura la validez y eficacia del contrato, sino que también fortalece la seguridad jurídica, protege la inversión de las partes y mantiene la transparencia en el tráfico inmobiliario.

En síntesis, la escritura pública y la inscripción registral son elementos indispensables para que cualquier contrato de transmisión de bienes inmuebles produzca todos sus efectos legales, garantizando que la titularidad sea reconocida, protegida y oponible frente a terceros, y asegurando que las partes puedan ejercer

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

plenamente sus derechos y cumplir con sus obligaciones derivadas del contrato. Estas formalidades, junto con los demás elementos de validez como la capacidad, el consentimiento y la licitud del objeto y la causa, conforman un sistema integral que protege la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.

Ejemplo: la señora Lucía Ramírez, propietaria de un departamento en la Colonia Roma, acuerda venderlo al señor Fernando Castillo por un precio determinado. Ambas partes son mayores de edad, plenamente capaces y actúan libremente, sin vicios en su consentimiento. El inmueble está debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad, con número catastral, dirección exacta y descripción completa de sus linderos y medidas, asegurando que el objeto del contrato sea determinado y transmisible.

Para cumplir con las formalidades legales, la compraventa se eleva a escritura pública ante notario, quien verifica la identidad de las partes, la legitimación del enajenante, la descripción del inmueble y las condiciones del contrato. Posteriormente, la escritura se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, lo que garantiza que la transferencia de dominio sea oponible frente a terceros. Esto significa que cualquier persona que consulte la situación jurídica del departamento podrá constatar que Fernando Castillo es el propietario legítimo y que tiene pleno derecho a disponer del bien.

Gracias a estas formalidades, el contrato produce efectos plenos: Fernando adquiere la propiedad del inmueble con todos los derechos y garantías, Lucía recibe el precio pactado, y ambos quedan protegidos frente a reclamaciones de terceros o conflictos legales futuros. En cambio, si únicamente hubieran firmado un contrato privado, aunque obligaría a las partes entre sí, la transmisión no sería efectiva frente a terceros, generando incertidumbre sobre la titularidad y riesgos patrimoniales.

Este ejemplo ilustra cómo la capacidad de las partes, el consentimiento libre, la determinación del objeto y la causa lícita, junto con la escritura pública e inscripción registral, se combinan para garantizar la validez, seguridad y eficacia jurídica de los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles.

Definición no jurídica

Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles son acuerdos mediante los cuales una persona, que es propietaria de un inmueble, se obliga a transferir legalmente la propiedad de ese bien a otra persona, quien a su vez se compromete a entregar una contraprestación, generalmente en dinero. Estos contratos no solo implican la entrega física del inmueble, sino que establecen jurídicamente quién será el propietario legítimo, garantizando que el derecho de propiedad sea claro, seguro y reconocido frente a terceros.

En el ámbito inmobiliario, estos contratos revisten una importancia especial debido al valor económico y patrimonial de los bienes involucrados. Una casa, un departamento, un terreno o un local comercial representan no solo una inversión significativa, sino también un patrimonio que requiere protección legal. Por ello, las transacciones de inmuebles están reguladas de manera estricta en el Código Civil Federal y suelen requerir formalidades específicas, como la escritura pública ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para asegurar que la transmisión del dominio sea efectiva y oponible frente a terceros.

Los contratos traslativos de dominio de inmuebles comprenden diversos tipos de acuerdos mediante los cuales se transfiere la propiedad de un bien inmueble de una persona a otra. Entre los más frecuentes se encuentran la compraventa, la permuta, la donación y, en determinados casos, el mutuo con garantía hipotecaria. Cada uno de estos contratos posee características propias que los diferencian, pero todos comparten elementos esenciales que aseguran la claridad y seguridad de la operación.

En primer lugar, todos estos contratos requieren una identificación precisa de las partes, incluyendo su nombre completo, domicilio y, cuando corresponda, la acreditación de la representación legal. Esto garantiza que las obligaciones y derechos se asignen correctamente y evita disputas sobre la legitimidad de quienes intervienen en el acto.

Otro elemento fundamental es la descripción detallada del inmueble, que debe incluir su ubicación exacta, dimensiones, colindancias y cualquier característica que permita identificarlo de manera inequívoca. Esta información es clave para evitar confusiones, conflictos sobre la propiedad y asegurar que ambas partes tengan claridad sobre el objeto de la transmisión.

Asimismo, los contratos deben especificar la determinación de la contraprestación, que puede consistir en un pago en dinero, el intercambio de otro bien o, en el caso de ciertos contratos, la entrega de garantías. Establecer con precisión el monto, la forma de pago y los plazos permite que las obligaciones del comprador queden claras y se eviten disputas futuras.

Las obligaciones de las partes constituyen otro elemento esencial. El vendedor debe entregar el inmueble en las condiciones acordadas, garantizar la propiedad y facilitar cualquier trámite necesario para la formalización de la transmisión. Por su parte, el comprador se compromete a cumplir con la contraprestación acordada y colaborar en la escrituración y registro del inmueble, asegurando que la transmisión de dominio sea efectiva y oponible frente a terceros.

Finalmente, estos contratos requieren el cumplimiento de ciertas formalidades legales, incluyendo la elaboración de escritura pública ante notario y la posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Estas formalidades no solo confieren validez y eficacia al contrato, sino que también proporcionan seguridad jurídica, protegiendo a ambas partes frente a terceros y garantizando que la propiedad del inmueble quede correctamente documentada y registrada.

En conjunto, aunque la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo con garantía hipotecaria presenten diferencias en cuanto a la naturaleza de la contraprestación o los efectos que generan, todos los contratos traslativos de dominio de inmuebles se estructuran sobre estos mismos pilares, lo que asegura que las operaciones inmobiliarias se realicen de manera ordenada, transparente y segura.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Estos contratos buscan garantizar seguridad jurídica, evitando conflictos sobre la titularidad de los inmuebles y asegurando que el derecho de propiedad del comprador quede protegido frente a terceros. Asimismo, regulan los derechos y obligaciones de las partes, como la entrega del inmueble en las condiciones pactadas, el pago del precio en los términos convenidos, la cobertura de gastos de escrituración e inscripción, así como la responsabilidad por gravámenes o vicios ocultos.

En la práctica, la celebración de un contrato traslativo de dominio inmobiliario permite que las partes tengan certeza sobre la operación, incluyendo plazos, condiciones de entrega, forma de pago y garantías. También establece mecanismos para resolver disputas, definir penalizaciones por incumplimiento y prever situaciones especiales, como gravámenes existentes, hipotecas o servidumbres que puedan afectar el inmueble. Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles constituyen el instrumento jurídico central para la transferencia de propiedad, asegurando que la operación sea clara, legalmente válida y segura, protegiendo tanto al vendedor como al comprador y fortaleciendo la transparencia y confiabilidad del mercado inmobiliario.

En otras palabras, Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles son acuerdos mediante los cuales una persona se compromete a transferir la propiedad de un inmueble a otra, quien a su vez se obliga a entregar una contraprestación, generalmente en dinero. Estos contratos permiten que la propiedad de un terreno, casa, departamento o cualquier otro bien inmueble pase de una persona a otra de manera clara y segura, estableciendo derechos y obligaciones para ambas partes.

Una de las características más importantes de este tipo de contratos es que generan obligaciones recíprocas. El vendedor se compromete a entregar el inmueble en las condiciones acordadas, asegurando que sea de su propiedad y que no existan limitaciones o problemas que impidan su uso o disfrute. Por su parte, el comprador debe pagar el precio acordado, respetando los plazos y la forma de pago

convenidos, y colaborar para que la transferencia de la propiedad se formalice correctamente.

Además, estos contratos requieren que se describa con precisión el inmueble, indicando su ubicación exacta, superficie, medidas, colindancias y cualquier característica que lo identifique de manera única. Esta descripción evita confusiones y conflictos posteriores, garantizando que ambas partes tengan claridad sobre el objeto de la operación.

Otro aspecto esencial es la determinación de la contraprestación, que debe quedar claramente especificada. Esto incluye el monto a pagar, la moneda en que se realizará el pago, la forma de pago y los plazos establecidos. También puede contemplar condiciones especiales, como pagos diferidos, vinculados a la entrega del inmueble o a la obtención de ciertos documentos.

Los contratos traslativos de dominio suelen incluir cláusulas adicionales, como la fecha de entrega del inmueble, el estado en que debe encontrarse, derechos sobre gravámenes o hipotecas existentes, penalizaciones por retraso o incumplimiento, y garantías adicionales sobre la propiedad. También es habitual establecer cómo se repartirán los gastos relacionados con la operación, como los costos de formalización, registro o impuestos asociados, para evitar malentendidos entre las partes.

Finalmente, estos contratos requieren la firma de las partes y, en caso necesario, la de testigos o de un profesional que certifique el acto. La inclusión de declaraciones y advertencias asegura que ambas partes reconozcan la ausencia de problemas legales sobre el inmueble y comprendan las consecuencias de no cumplir con lo acordado.

En conjunto, los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles proporcionan seguridad, claridad y orden en la transferencia de propiedad, protegiendo los intereses de ambas partes y asegurando que la operación se lleve a cabo de manera transparente y confiable.

Ejemplo: Juan Pérez, propietario de un departamento en la colonia Roma, Ciudad de México, acuerda venderlo a Ana López por $3,500,000 pesos. Para formalizar la operación, ambas partes redactan un contrato de compraventa en el que se incluyen todos los elementos esenciales: identificación de las partes, descripción detallada del inmueble (ubicación, medidas, colindancias y folio real), precio y forma de pago (al contado mediante transferencia bancaria), obligaciones del vendedor (entregar el departamento libre de gravámenes y facilitar la escrituración) y del comprador (pagar el precio acordado y colaborar en la inscripción del inmueble).

El contrato se eleva a escritura pública ante notario, y posteriormente se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, asegurando que la transmisión sea válida y oponible frente a terceros. Gracias a este procedimiento, ambas partes tienen certeza sobre sus derechos y obligaciones, y la operación se realiza de manera segura y transparente.

En un caso similar, Laura García intercambia su terreno en Coyoacán por un terreno de igual valor en Xochimilco propiedad de Luis Hernández mediante un contrato de permuta. También se documenta la identificación de las partes, la descripción de los inmuebles, la equivalencia en valor y las obligaciones recíprocas. Este contrato se eleva a escritura pública e inscribe en el Registro Público de la Propiedad para garantizar seguridad jurídica y evitar conflictos futuros.

Tipos de Contratos Traslativos de Dominio

Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles son aquellos mediante los cuales una persona transmite a otra la propiedad de un bien inmueble, generando derechos y obligaciones recíprocos entre las partes. Este tipo de contratos se distingue por su relevancia patrimonial y por la necesidad de cumplir formalidades legales estrictas, ya que la propiedad de los inmuebles es un derecho protegido y oponible frente a terceros.

Conforme al Código Civil Federal, los principales contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles son: compraventa, permuta, donación y mutuo. Cada uno se caracteriza por la naturaleza de la contraprestación y los efectos jurídicos que produce sobre el dominio del inmueble.

Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles constituyen actos jurídicos mediante los cuales una persona —el enajenante— transmite a otra —el adquirente— la propiedad de un bien inmueble, generando derechos y obligaciones recíprocos entre ambas partes. La transmisión de dominio no se limita únicamente al cambio de titularidad; también implica la asunción de responsabilidades accesorias, como garantizar la posesión pacífica del inmueble, entregar la propiedad libre de gravámenes, cumplir con las condiciones pactadas y, en su caso, respetar cargas o restricciones que afecten al bien.

Este tipo de contratos se caracteriza por su elevada relevancia patrimonial, dado que los inmuebles representan una parte sustancial del patrimonio de las personas y, en consecuencia, su transmisión debe estar acompañada de formalidades legales estrictas que aseguren la certeza jurídica y la protección frente a terceros. La ley reconoce la importancia de la oponibilidad registral, por lo que exige que la transmisión de dominio se formalice mediante escritura pública y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, garantizando que cualquier tercero pueda constatar la titularidad del inmueble y la validez de la operación.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

De acuerdo con el Código Civil Federal, los principales contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles son la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo. Cada uno de estos contratos se distingue por la naturaleza de la contraprestación, es decir, por si la transmisión se realiza a cambio de un beneficio económico u otro bien (contratos onerosos), o de manera gratuita (contratos gratuitos). Asimismo, cada contrato genera efectos jurídicos específicos sobre el dominio, la obligación de entregar el bien en condiciones adecuadas, la posibilidad de exigir su cumplimiento mediante acciones judiciales y la protección de los derechos patrimoniales adquiridos.

En suma, los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles no solo transfieren la propiedad de un bien tangible, sino que también crean un marco de seguridad jurídica, establecen las bases de la relación patrimonial entre las partes y garantizan que la titularidad del inmueble quede claramente definida y protegida frente a cualquier reclamación de terceros.

1. Compraventa

La compraventa es, sin duda, el contrato traslativo de dominio por excelencia en materia inmobiliaria. El artículo 2248 del Código Civil Federal (CCF) lo define como aquel convenio mediante el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble, mientras que la otra se compromete a pagar por él un precio cierto y en dinero. Esta figura, de uso cotidiano y de gran relevancia patrimonial, constituye la vía principal para transmitir la propiedad de terrenos, casas, departamentos y demás bienes inmuebles, consolidando así el derecho de propiedad que, conforme al artículo 27 constitucional, es un derecho humano y socialmente protegido.

La naturaleza jurídica de este contrato permite observar que se trata de un acto oneroso, bilateral, conmutativo y consensual, conforme a los artículos 1792, 1796, 1797 y 1821 del CCF. Es oneroso porque genera ventajas y cargas para ambas partes; bilateral porque tanto el vendedor como el comprador quedan obligados recíprocamente; conmutativo porque las prestaciones se conocen desde el inicio y son equivalentes; y consensual porque basta el acuerdo de voluntades para que exista, aunque la transmisión del dominio de inmuebles exige solemnidades adicionales.

Un aspecto central es el precio cierto en dinero, requisito indispensable previsto en el mismo artículo 2248. Este precio debe ser real, determinado o al menos determinable. La doctrina y la jurisprudencia han señalado que el precio no puede ser ficticio, irrisorio o ilícito, pues en ese caso se configuraría una causal de nulidad en términos de los artículos 2225 y 2226 del CCF. Esto garantiza la seriedad de la operación y protege a ambas partes contra fraudes o simulaciones.

En lo relativo a las formalidades, el contrato de compraventa inmobiliaria requiere cumplir con disposiciones específicas. De acuerdo con los artículos 2316 y 2317 del CCF, todo contrato que tenga por objeto la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles debe celebrarse en escritura pública ante notario, quien funge como

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

fedatario y garante de la legalidad del acto. Además, dicho instrumento debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 3006 del CCF, para que surta efectos frente a terceros. Esto significa que, aunque un contrato privado de compraventa pueda generar obligaciones y derechos entre las partes, carece de plena eficacia erga omnes hasta que se formalice y se inscriba en el Registro.

El régimen de la compraventa inmobiliaria también establece obligaciones claras para cada una de las partes. El vendedor debe transmitir la propiedad y entregar el inmueble en el estado convenido, responder por evicción y por los vicios ocultos que afecten el bien, así como asumir los gastos que la ley le imponga hasta el momento de la transmisión, conforme a los artículos 2283 a 2289 del CCF. El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio en la forma y tiempo pactados, cubrir los impuestos y gastos que le correspondan, y recibir el inmueble según lo convenido (artículos 2283 y 2284 del CCF). Estas obligaciones recíprocas reflejan el carácter sinalagmático del contrato.

En términos de seguridad jurídica, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad cumple una función esencial: protege al adquirente de buena fe, hace oponible la compraventa frente a terceros y otorga certeza sobre la titularidad del bien. Esta publicidad registral es uno de los pilares que sostienen el tráfico jurídico inmobiliario, ya que evita la existencia de múltiples transmisiones simultáneas o fraudulentas de un mismo inmueble.

De manera práctica, puede decirse que la compraventa de bienes inmuebles constituye un acto jurídico complejo en el que convergen tanto la voluntad de las partes como la intervención notarial y registral. Su adecuada formalización no solo es un requisito legal, sino una garantía de seguridad patrimonial. Por ello, la regulación contenida en los artículos 2248 a 2323 del CCF asegura que este contrato cumpla con su finalidad: permitir la transmisión de la propiedad de manera válida, eficaz y protegida frente a terceros.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

En conclusión, la compraventa inmobiliaria es el mecanismo más importante de transferencia de dominio en el derecho civil mexicano. No solo regula las obligaciones de las partes y establece los requisitos de validez, sino que también fortalece la certeza jurídica del tráfico inmobiliario, preserva la seguridad patrimonial de los contratantes y garantiza que los derechos reales se ejerzan de manera plena y oponible en el ámbito social y jurídico.

Características

1. Contrato oneroso y bilateral:

Conforme al artículo 2248 CCF, el contrato genera obligaciones recíprocas: el vendedor se obliga a entregar el inmueble, garantizar su titularidad y responder por evicción y vicios ocultos; mientras que el comprador debe pagar el precio convenido en los términos pactados.

La compraventa inmobiliaria, prevista en el artículo 2248 del Código Civil Federal (CCF), se caracteriza por ser un contrato oneroso y bilateral, lo que significa que ambas partes asumen cargas y obtienen beneficios de manera recíproca. Al ser oneroso, el contrato implica que cada una de las partes sacrifica algo de su patrimonio a cambio de una contraprestación: el vendedor transmite la propiedad del inmueble y el comprador entrega un precio cierto en dinero. Esta onerosidad lo distingue de contratos gratuitos, como la donación, donde solo una parte se ve beneficiada.

Asimismo, es bilateral porque genera obligaciones recíprocas desde el momento de su perfeccionamiento. Conforme a lo dispuesto en los artículos 2283 a 2289 del CCF, el vendedor está obligado no solo a entregar materialmente el inmueble en el estado pactado, sino también a garantizar la titularidad del bien, respondiendo por evicción (artículos 2012 a 2020 del CCF) y por los vicios ocultos que puedan afectar su uso o valor (artículos 2142 y 2143 del CCF). Estas obligaciones buscan proteger al comprador, asegurándole que el bien adquirido le pertenece legítimamente y que podrá disfrutarlo sin riesgos jurídicos o defectos ocultos.

Por su parte, el comprador debe pagar el precio convenido en la forma, tiempo y lugar establecidos en el contrato (artículos 2283 y 2284 del CCF). El precio debe ser real, cierto y en dinero, ya que, de no cumplirse estas condiciones, la compraventa podría ser nula o transformarse en otro tipo de contrato, como la permuta. Además, el comprador asume gastos e impuestos derivados de la

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

adquisición, salvo pacto en contrario, lo cual refleja la carga económica que conlleva este tipo de operaciones.

La bilateralidad de la compraventa implica también que, si una de las partes incumple, la otra puede exigir judicialmente el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato, además de la indemnización por daños y perjuicios, conforme al artículo 1949 del CCF. Esto fortalece la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, ya que garantiza que ambas partes respondan por las obligaciones asumidas.

En conclusión, la compraventa de bienes inmuebles es un contrato que equilibra derechos y deberes de manera recíproca: el vendedor transmite la propiedad garantizando su validez, y el comprador paga el precio asegurando la contraprestación económica. Esta doble vía de obligaciones es lo que hace de la compraventa un contrato esencialmente oneroso y bilateral dentro del tráfico jurídico patrimonial.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

2. Perfección del contrato:

De acuerdo con el artículo 2249 del Código Civil Federal (CCF), la compraventa se perfecciona desde el momento en que las partes llegan a un acuerdo sobre la cosa y el precio, independientemente de que el bien inmueble aún no haya sido entregado o de que el comprador no haya realizado el pago correspondiente. Esto significa que la mera voluntad coincidente de las partes es suficiente para que el contrato produzca efectos jurídicos, sin que sea necesario el cumplimiento inmediato de las prestaciones.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Este principio es fundamental porque protege la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Una vez que se han definido la cosa vendida —es decir, el inmueble debidamente identificado— y el precio cierto en dinero, el contrato

genera obligaciones recíprocas que pueden ser exigibles judicialmente. De este modo, aunque el inmueble no se haya entregado físicamente o el precio aún no se haya cubierto, el vínculo contractual ya es obligatorio y vinculante para ambas partes.

La perfección del contrato también distingue entre validez y ejecución: mientras que el primero depende del acuerdo de voluntades sobre cosa y precio, el segundo se refiere al cumplimiento de las obligaciones (entrega del inmueble y pago del precio). Así, el contrato ya perfeccionado puede ser fuente de responsabilidad si alguna de las partes incumple, aun antes de haberse materializado la transmisión.

En materia de bienes inmuebles, la perfección del contrato adquiere mayor relevancia debido a que, aunque la transmisión de la propiedad requiere de formalidades adicionales como la escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad (artículos 2316 y 2317 CCF), el acuerdo previo sobre la cosa y el precio ya genera obligaciones jurídicas exigibles. Por ejemplo, el comprador podría demandar la formalización del contrato y la escrituración del inmueble, mientras que el vendedor podría exigir el pago del precio.

En síntesis, la perfección de la compraventa conforme al artículo 2249 CCF garantiza que el contrato produzca efectos desde que existe acuerdo sobre los elementos esenciales, fortaleciendo la certeza y estabilidad en las relaciones contractuales, incluso antes de que se cumplan las formalidades registrales o se ejecute materialmente la entrega del bien.

3. Determinación de la contraprestación:

Uno de los elementos esenciales de la compraventa es la determinación del precio, el cual debe ser cierto, estar fijado en dinero y resultar determinado o, al menos, determinable, conforme a lo dispuesto en los artículos 2250 a 2255 del Código Civil Federal (CCF). La exigencia de que el precio sea cierto tiene como finalidad otorgar

certeza a las partes sobre el alcance de sus obligaciones, evitando la indeterminación o discrecionalidad que pudiera generar conflictos posteriores.

El artículo 2250 CCF establece que el precio debe pactarse en dinero. Esto significa que, aunque puedan existir otros beneficios o prestaciones accesorias, la esencia de la compraventa radica en que la contraprestación sea económica. En caso de que la operación contemple una parte en dinero y otra en especie, el contrato se considerará compraventa únicamente si la parte en dinero es igual o mayor al valor de la cosa entregada; de lo contrario, se configurará como un contrato de permuta.

Asimismo, el precio no puede quedar al arbitrio exclusivo de una de las partes, pues ello atentaría contra la equidad contractual y el principio de reciprocidad. En este sentido, los artículos 2251 a 2254 CCF disponen que el precio puede ser fijado por un tercero imparcial, designado por las partes. Si dicho tercero no acepta o no puede hacerlo, se considerará que no hubo acuerdo sobre el precio y, por ende, el contrato no se perfecciona.

El artículo 2255 CCF también prevé que, si las partes no especifican un precio exacto pero establecen parámetros objetivos para determinarlo —como el valor de mercado, el avalúo pericial o el precio corriente en plaza—, el contrato será válido, ya que el precio se considera determinable. Esto permite dotar de flexibilidad a la negociación, sin sacrificar la certeza jurídica que exige la ley.

La correcta fijación del precio es fundamental en los contratos traslativos de dominio de inmuebles, pues garantiza que la operación tenga validez legal y evita que pueda ser anulada por falta de uno de sus elementos esenciales. Además, el carácter cierto del precio es lo que diferencia a la compraventa de figuras afines como la donación (donde no existe contraprestación onerosa) o la permuta (donde la contraprestación no es dinero, sino otro bien).

En conclusión, la determinación clara y objetiva del precio en los términos de los artículos 2250 a 2255 CCF asegura que la compraventa inmobiliaria sea un contrato

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

válido, eficaz y equitativo, reforzando la seguridad jurídica de las partes en la transmisión de la propiedad.

4. Formalidades esenciales:

En los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles, las formalidades legales son elementos indispensables para garantizar la validez y eficacia del acto, especialmente frente a terceros. Según el artículo 2316 del Código Civil Federal (CCF), la compraventa de inmuebles debe constar en escritura pública otorgada ante notario, quien actúa como fedatario público y garante de la legalidad del acto. La intervención notarial asegura que el consentimiento de las partes sea libre y consciente, que el objeto del contrato esté claramente identificado y que se respeten todas las disposiciones legales aplicables, reduciendo el riesgo de nulidades o impugnaciones.

Adicionalmente, la transmisión de dominio de inmuebles requiere inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme a la normativa registral vigente. Esta inscripción no es un mero requisito administrativo, sino que tiene efectos jurídicos fundamentales: convierte la compraventa en un acto oponible frente a terceros, protege al nuevo propietario ante reclamaciones de personas ajenas a la relación contractual y garantiza la certeza jurídica sobre la titularidad del inmueble. Hasta que no se realice la inscripción, el contrato puede tener efectos entre las partes, pero carece de plena eficacia erga omnes, lo que puede generar conflictos patrimoniales o disputas sobre la propiedad del bien.

En cuanto a los gastos derivados de la formalización, el artículo 2263 del CCF establece que los costos de escrituración y de registro deben ser cubiertos por mitades entre comprador y vendedor, salvo que las partes pacten otra distribución. Esta disposición refleja la equidad en las transacciones inmobiliarias y evita cargas económicas desproporcionadas para alguna de las partes. Además, garantiza que

tanto la formalización notarial como la inscripción registral se realicen de manera diligente, reforzando la seguridad jurídica de la operación.

En síntesis, las formalidades esenciales —escritura pública, inscripción en el Registro Público de la Propiedad y reparto equitativo de los gastos— constituyen los pilares que aseguran que la compraventa de bienes inmuebles sea válida, eficaz y protegida frente a terceros. Su cumplimiento es indispensable para que la transmisión del dominio tenga efectos completos, resguardando tanto los derechos del comprador como los del vendedor y promoviendo la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

5. Obligaciones del comprador:

En la compraventa de bienes inmuebles, el comprador asume como obligación principal pagar el precio convenido, conforme al artículo 2255 del Código Civil Federal. Este pago constituye la contraprestación esencial que justifica la transmisión del dominio del inmueble y debe efectuarse en los términos, plazos y condiciones que las partes hayan pactado en el contrato. Dichos términos pueden incluir pagos diferidos, anticipos o condiciones específicas que reflejen el acuerdo entre comprador y vendedor.

Cuando no existe un acuerdo expreso sobre la forma o el plazo de pago, la ley establece que el comprador debe cumplir con su obligación al contado, garantizando la seguridad jurídica del contrato y protegiendo al vendedor frente a retrasos indefinidos en la contraprestación.

Si el comprador incurre en mora o retraso en el pago del precio, deberá cubrir réditos legales sobre la cantidad adeudada, como compensación por la demora. Esto asegura que el vendedor no resulte afectado por la pérdida de valor del dinero o la dilación en el cumplimiento de la obligación, y refuerza la equidad en la relación contractual.

Además del pago del precio, el comprador puede tener obligaciones accesorias, tales como asumir los gastos de escrituración y registro ante el Registro Público de la Propiedad, salvo pacto en contrario, cubrir impuestos o contribuciones asociados a la transferencia, y colaborar en los actos necesarios para la formalización del dominio, incluyendo la firma de la escritura pública y la entrega de documentos requeridos. Estas obligaciones accesorias son indispensables para que la transmisión de propiedad tenga efectos completos frente a terceros.

En síntesis, la obligación del comprador no se limita únicamente al pago del precio, sino que abarca también la cooperación en la formalización y registro del inmueble y la cobertura de gastos relacionados. El cumplimiento de estas obligaciones protege los derechos del vendedor, asegura la eficacia de la compraventa y refuerza la certeza y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, cumpliendo con los principios establecidos en el Código Civil Federal.

6. Efectos y limitaciones especiales:

Los contratos de compraventa de bienes inmuebles, además de generar derechos y obligaciones recíprocos, producen efectos jurídicos específicos y están sujetos a ciertas limitaciones especiales establecidas en los artículos 2256 a 2268 del Código Civil Federal (CCF). Estas disposiciones buscan proteger la equidad entre las partes, la seguridad jurídica y el interés público en el tráfico inmobiliario.

Una de las reglas destacadas se refiere a las ventas por precio alzado de inmuebles (artículo 2261 CCF). En estos casos, el contrato puede celebrarse sobre el inmueble en su conjunto, sin estimar o desglosar específicamente cada parte o medida. Por ello, aunque al momento de la entrega exista un exceso o un defecto en la superficie o extensión del inmueble, no procede la rescisión del contrato. Esta norma otorga certeza a las partes y evita disputas por variaciones menores que no afectan sustancialmente el objeto de la compraventa.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

En situaciones de doble venta de un mismo inmueble, el artículo 2266 CCF establece que prevalece la compraventa que primero se inscriba en el Registro Público de la Propiedad. Este principio protege a los adquirentes que actúan de buena fe y fomenta la diligencia en la formalización y registro de los contratos, asegurando la oponibilidad frente a terceros y evitando conflictos patrimoniales derivados de la misma propiedad.

Asimismo, la ley establece limitaciones de carácter público y social para proteger la economía y el bienestar general. El artículo 2267 CCF declara nulas las ventas que tengan por objeto la concentración o acaparamiento de bienes de consumo necesario con fines de especulación o incremento artificial de precios. Esta medida evita prácticas comerciales abusivas que puedan afectar a la colectividad, garantizando que la transmisión de bienes se realice dentro de un marco de legalidad y equidad.

Otras disposiciones contenidas en este rango de artículos regulan casos especiales, como ventas de frutos o cereales a plazo para consumo, la venta de inmuebles mediante muestras o ventas a la vista, y los plazos de prescripción de ciertas acciones derivadas de la compraventa. Todas estas normas buscan armonizar la libertad de contratación con la protección de la seguridad jurídica, la equidad entre las partes y el interés público, asegurando que la compraventa de inmuebles se realice de manera ordenada, transparente y confiable.

En síntesis, los efectos y limitaciones especiales contemplados en los artículos 2256 a 2268 CCF no solo delimitan los derechos y obligaciones de las partes, sino que también garantizan certeza jurídica, protegen al adquirente de buena fe y resguardan el interés social, constituyendo un marco normativo integral para la transmisión de dominio de bienes inmuebles.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Importancia jurídica:

La compraventa de bienes inmuebles posee una relevancia jurídica fundamental debido a que no solo implica la transmisión de un bien de alto valor económico y patrimonial, sino que también tiene un impacto directo en la seguridad y estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario. La propiedad de un inmueble constituye un derecho protegido y oponible frente a terceros, por lo que su transferencia requiere reglas claras que aseguren certeza, legalidad y protección para ambas partes.

La regulación detallada en el Código Civil Federal (CCF) responde precisamente a la necesidad de garantizar certeza jurídica y publicidad registral. La exigencia de formalidades como la escritura pública ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad permite que cualquier persona interesada pueda verificar la titularidad del inmueble, evitando disputas por la propiedad, dobles ventas o fraudes. Además, estas formalidades protegen los derechos de los adquirentes de buena fe, asegurando que las transacciones sean efectivas y oponibles frente a terceros.

Desde una perspectiva patrimonial, la compraventa inmobiliaria genera efectos inmediatos sobre los derechos y obligaciones de las partes. El vendedor se obliga a entregar el inmueble en condiciones adecuadas y libre de gravámenes, mientras que el comprador adquiere el derecho a su uso, disfrute y disposición conforme a la ley. Esta reciprocidad obliga a las partes a cumplir sus compromisos contractuales y proporciona mecanismos legales para exigir su cumplimiento, mediante acciones judiciales en caso de incumplimiento.

La importancia de la compraventa también se refleja en su impacto social y económico, ya que regula la circulación de bienes raíces, fomenta la inversión inmobiliaria y contribuye al desarrollo urbano y patrimonial. Asimismo, la normativa protege al Estado y a terceros, evitando que inmuebles estratégicos queden en situaciones de inseguridad jurídica o sean objeto de transacciones fraudulentas.

En síntesis, la compraventa de inmuebles no solo tiene consecuencias económicas para las partes, sino que fortalece la seguridad jurídica, asegura la certeza de la titularidad y protege los derechos patrimoniales frente a terceros, consolidándose como un pilar esencial del ordenamiento civil en materia de propiedad y tráfico inmobiliario.

Ejemplo: El señor Juan Pérez López, propietario de un departamento ubicado en la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida electrónica número 1234567, celebró el día 15 de junio de 2024 un contrato de compraventa con la señora María Rodríguez Sánchez.

En dicho contrato, Juan se obligó a transferir la propiedad del departamento a favor de María, quien, a su vez, se comprometió a pagar la cantidad de $3,500,000.00 (tres millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), como precio cierto y en dinero. Para garantizar el cumplimiento, la compradora entregó un anticipo de $500,000.00 en la fecha de la firma, quedando pendiente un saldo de $3,000,000.00, el cual sería cubierto mediante transferencia bancaria en un plazo de sesenta días naturales.

El contrato se otorgó en escritura pública ante el Notario Público número 45 de la Ciudad de México y posteriormente se inscribió en el Registro Público de la Propiedad, lo que lo hace válido y oponible frente a terceros. Asimismo, se estipuló que los gastos notariales y registrales serían cubiertos por ambas partes en proporciones iguales.

Por su parte, Juan declaró que el inmueble se encontraba libre de gravámenes, hipotecas o adeudos de servicios, garantizando así la transmisión pacífica de la propiedad. En caso de que se descubriera algún vicio oculto o deuda pendiente, el vendedor quedaría obligado a responder conforme a lo previsto en el Código Civil Federal.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Este caso refleja cómo opera en la práctica el contrato de compraventa de bienes inmuebles, cumpliendo con los requisitos de consentimiento, objeto lícito, precio cierto en dinero y las formalidades de escritura pública e inscripción registral.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Contrato de compraventa de bienes inmuebles

Un contrato de compraventa de bienes inmuebles constituye un acto jurídico bilateral y oneroso, mediante el cual una parte, denominada vendedor, se obliga a transferir la propiedad plena de un inmueble a otra parte, denominada comprador, quien a su vez se compromete a pagar un precio determinado en dinero. Este tipo de contrato tiene una importancia central en el tráfico jurídico inmobiliario, ya que permite formalizar la transmisión de un bien de alto valor patrimonial y económico, asegurando que la relación entre las partes se desarrolle dentro de un marco legal claro y protegido.

Para que la compraventa sea válida, eficaz y oponible frente a terceros, es indispensable que cumpla con una serie de elementos esenciales, como el consentimiento libre y consciente de las partes, el objeto lícito, determinado o determinable (el inmueble a transferir) y la causa lícita que justifique la transmisión de propiedad. Asimismo, deben observarse formalidades específicas, tales como la celebración mediante escritura pública ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que garantiza la seguridad jurídica y la publicidad frente a terceros, evitando conflictos sobre la titularidad del inmueble o la existencia de gravámenes ocultos.

Además de los elementos esenciales, los contratos de compraventa inmobiliaria incluyen elementos accesorios que regulan aspectos prácticos y patrimoniales, como la forma y plazos de pago del precio, la entrega del inmueble, las garantías sobre su estado y la responsabilidad por evicción o vicios ocultos. Estos elementos permiten definir con precisión los derechos y obligaciones de las partes, ofreciendo certidumbre sobre el cumplimiento de la transacción y brindando mecanismos de protección legal en caso de incumplimiento.

En síntesis, el contrato de compraventa de bienes inmuebles no solo cumple la función de transmitir la propiedad, sino que también constituye un instrumento de seguridad jurídica, formalidad y certeza patrimonial, asegurando que la relación

contractual y la titularidad del inmueble estén debidamente protegidas y reconocidas conforme a la ley.

1. Datos de identificación de las partes

En cualquier contrato de compraventa de bienes inmuebles, la identificación completa y precisa de las partes constituye un elemento esencial, pues permite establecer de manera inequívoca quiénes intervienen en la transmisión del dominio y garantiza la validez del acto jurídico. Para ello, el contrato debe contener información detallada sobre cada una de las partes, incluyendo su nombre completo, tal como aparece en documentos oficiales, así como su domicilio, que servirá para notificaciones, requerimientos legales o cualquier comunicación relacionada con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Además, es recomendable indicar los documentos de identidad que acrediten la personalidad de cada parte, como credencial para votar, pasaporte, cédula profesional u otro medio oficial reconocido, de manera que se eviten dudas o fraudes respecto a quiénes celebran el contrato.

Cuando alguna de las partes actúa por representación, como ocurre en los casos de menores de edad, personas morales o personas con capacidad restringida, es indispensable que el contrato precise los poderes o autorizaciones legales que facultan al representante para celebrar la compraventa. Esto incluye la presentación de copias certificadas de poderes notariales o resoluciones judiciales, la identificación completa del representante y la declaración expresa de que actúa en nombre y por cuenta de la persona que representa.

La correcta inclusión de los datos de identificación asegura que el contrato sea legítimo y oponible frente a terceros, evitando posibles impugnaciones por errores en la identidad de las partes o cuestionamientos sobre la capacidad de las mismas para obligarse. Asimismo, facilita los trámites posteriores, como la formalización

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, garantizando que la transmisión del inmueble se registre a nombre del comprador y que éste pueda ejercer plenamente sus derechos sobre la propiedad.

En síntesis, la identificación detallada de las partes no solo cumple una función administrativa, sino que constituye un pilar de seguridad jurídica, protegiendo a ambas partes, asegurando el reconocimiento de sus derechos y obligaciones y ofreciendo certeza frente a terceros sobre la titularidad del inmueble y la validez del contrato.

Ejemplo: María López Torres, mayor de edad, propietaria de un departamento en la Colonia Del Valle, Ciudad de México, desea venderlo. Pedro Gómez Ramírez, también mayor de edad, está interesado en comprarlo. Ambos deciden formalizar la compraventa mediante un contrato escrito que cumpla con las formalidades legales.

Cláusula de identificación de las partes en el contrato:

VENDEDORA: María López Torres, mexicana, mayor de edad, con domicilio en Calle Niza 234, Colonia Del Valle, Ciudad de México, identificada con credencial para votar número 1234567890. Declara actuar por su propio derecho y que es legítima propietaria del inmueble objeto del presente contrato.

COMPRADOR: Pedro Gómez Ramírez, mexicano, mayor de edad, con domicilio en Calle Insurgentes Sur 567, Colonia Roma, Ciudad de México, identificado con pasaporte número P9876543. Declara actuar en su propio nombre y contar con capacidad legal para celebrar el presente contrato.

En caso de que María López Torres hubiera actuado a través de su apoderado legal, se hubiera anexado al contrato el poder notarial público que facultara al representante para vender el inmueble, incluyendo nombre, domicilio y documentos oficiales del apoderado, asegurando así la legitimidad de la actuación.

Con esta identificación se establece de manera clara quiénes son las partes, su capacidad legal y su domicilio, cumpliendo con los requisitos esenciales para la

validez del contrato y garantizando su eficacia frente a terceros y para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

2. Descripción del inmueble (objeto del contrato)

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, la descripción detallada del inmueble constituye un elemento esencial, pues permite identificar de manera precisa y única el bien objeto de la transmisión de dominio. Esta precisión no solo protege a las partes involucradas, sino que también garantiza la seguridad jurídica de la operación y facilita su formalización ante notario y posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que hace que el acto sea plenamente oponible frente a terceros.

Para que la descripción cumpla con su finalidad, es indispensable incluir la ubicación exacta del inmueble, señalando la calle, número exterior e interior si corresponde, colonia, alcaldía o municipio y entidad federativa, de manera que cualquier persona pueda localizar físicamente el bien sin posibilidad de confusión. También se debe especificar la superficie total y las medidas precisas del inmueble, incluyendo terrenos, construcciones, patios, terrazas o áreas comunes, lo cual evita conflictos sobre la extensión real del bien.

Asimismo, es necesario detallar las colindancias y linderos del inmueble, indicando los predios vecinos, calles o avenidas adyacentes y cualquier referencia geográfica que delimite claramente la propiedad, reduciendo así riesgos de controversias con terceros. Otro aspecto fundamental es señalar el número de registro catastral o folio real del inmueble, lo que garantiza la oponibilidad frente a terceros, permite verificar la titularidad y conocer si existen gravámenes o cargas que afecten al bien.

Finalmente, pueden incluirse características adicionales como tipo de construcción, materiales, número de habitaciones, servicios disponibles y derechos o

restricciones legales que incidan sobre el inmueble, a fin de brindar mayor certeza sobre el objeto de la compraventa. Una descripción completa y detallada asegura que las partes conozcan exactamente el bien que se transmite, evita disputas futuras y cumple con los requisitos legales exigidos por el Código Civil Federal y por las normas registrales, garantizando la seguridad y estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Ejemplo: Pedro Ramírez Pérez, propietario de un departamento, acuerda venderlo a Claudia Gómez Morales. Para evitar dudas sobre el objeto del contrato, en la cláusula correspondiente se detalla lo siguiente:

El inmueble objeto de la presente compraventa es un departamento ubicado en Calle Puebla No. 123, Departamento 4B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06700. La superficie total del departamento es de 85 metros cuadrados, incluyendo sala, comedor, dos recámaras, cocina, baño completo y balcón. Las colindancias son las siguientes: al norte, con el Departamento 4A; al sur, con el pasillo común; al este, con el Departamento 5B; y al oeste, con la fachada exterior del edificio. El inmueble se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real número 0102030405 y cuenta con su número catastral en el padrón municipal 12345678.

Con esta descripción, se asegura que tanto vendedor como comprador tengan claridad sobre el bien objeto de la compraventa, se cumple con los requisitos legales para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y se reduce el riesgo de conflictos futuros respecto a ubicación, medidas o linderos del inmueble.

3. Precio y forma de pago (contraprestación)

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, el precio constituye la contraprestación esencial que el comprador se obliga a pagar a cambio de la

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

transmisión de la propiedad, siendo este elemento determinante para que la relación jurídica entre las partes tenga sentido y produzca efectos legales. Conforme a los artículos 2250 a 2255 del Código Civil Federal, este precio debe ser cierto, determinado o determinable, de modo que no exista duda sobre la obligación económica del comprador y se pueda exigir su cumplimiento de manera efectiva.

El contrato debe establecer con absoluta claridad la cantidad a pagar y la moneda en que se efectuará el pago, lo que proporciona certeza a ambas partes sobre la obligación económica asumida. La forma de pago también debe estar precisada: puede ser al contado, en parcialidades, mediante depósito en cuenta bancaria, transferencia electrónica u otro mecanismo convenido, de manera que se refleje de forma precisa cómo y cuándo se realizará la contraprestación.

Asimismo, es indispensable establecer los plazos de pago y las consecuencias en caso de retraso o mora, incluyendo la aplicación de réditos legales sobre las cantidades adeudadas. Esta regulación protege al vendedor frente al incumplimiento del comprador y asegura que la operación se realice dentro de un marco temporal previamente acordado.

Adicionalmente, el contrato puede contemplar condiciones especiales vinculadas al pago, como la entrega del inmueble, la validación de documentos legales, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la obtención de financiamiento por parte del comprador o cualquier otro requisito que las partes consideren necesario para garantizar la seguridad de la operación. Estas condiciones buscan proteger los intereses de ambas partes y coordinar la transmisión del dominio con el cumplimiento de la obligación económica.

En conjunto, la estipulación detallada del precio y la forma de pago no solo garantiza certeza jurídica, sino que también establece obligaciones claras, protege los derechos de las partes y asegura que la operación cumpla con los requisitos legales para su validez y eficacia. Además, contribuye a prevenir conflictos futuros relacionados con la contraprestación, como disputas sobre montos, plazos,

condiciones de pago o incumplimiento, fortaleciendo la seguridad y estabilidad del tráfico inmobiliario.

Ejemplo: Pedro Ramírez Pérez acuerda vender a Claudia Gómez Morales un departamento ubicado en Calle Puebla No. 123, Departamento 4B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06700, con folio real 0102030405.

El precio de venta se fija en $3,000,000.00 (tres millones de pesos 00/100 M.N.), que la compradora se obliga a pagar de la siguiente manera:

Pago inicial: $500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.) mediante transferencia bancaria a la cuenta del vendedor al momento de la firma del contrato.

Pago diferido: $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) en cinco parcialidades mensuales iguales de $500,000.00, pagaderas los días 5 de cada mes mediante depósito en la cuenta del vendedor, iniciando el mes siguiente a la firma del contrato.

Se establece que el pago final estará condicionado a la entrega del inmueble y la inscripción de la escritura pública en el Registro Público de la Propiedad, garantizando que la transmisión de dominio y el pago se realicen de manera coordinada y segura.

En caso de mora en cualquiera de las parcialidades, la compradora deberá cubrir los intereses legales correspondientes sobre la cantidad adeudada, conforme al artículo 2255 del Código Civil Federal.

Con esta cláusula, ambas partes tienen certeza sobre la cantidad a pagar, los plazos, la forma de pago y las condiciones vinculadas a la entrega y regularización del inmueble, protegiendo sus derechos y asegurando la validez y eficacia del contrato frente a terceros.

4. Obligaciones de las partes

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, las obligaciones de las partes constituyen el eje central que garantiza tanto la efectiva transmisión del dominio del inmueble como el cumplimiento de la contraprestación pactada. Estas obligaciones no solo definen los derechos y deberes de vendedor y comprador, sino que también establecen los mecanismos para la protección de dichos derechos frente a terceros y frente a posibles contingencias legales.

El Código Civil Federal regula estas obligaciones para asegurar que la relación contractual sea equilibrada y que cada parte cumpla con lo que le corresponde, estableciendo responsabilidades claras en torno a la entrega del inmueble, el pago del precio, la garantía de la propiedad y la colaboración en los trámites notariales y registrales. De esta manera, el marco legal busca prevenir conflictos, fraudes, evicción o defectos en la transmisión, otorgando certeza jurídica a la operación.

Asimismo, la práctica notarial y registral complementa estas disposiciones legales al formalizar la transferencia mediante escritura pública y garantizar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto asegura que la transmisión sea oponible frente a terceros y que el inmueble quede protegido ante posibles reclamaciones externas.

En consecuencia, las obligaciones de las partes no se limitan únicamente a la entrega del bien y al pago del precio, sino que abarcan todas las acciones necesarias para que la compraventa produzca plenos efectos legales, consolidando la seguridad patrimonial, la certeza jurídica y la estabilidad del tráfico inmobiliario.

-Vendedor:

El vendedor, conforme al artículo 2283 del Código Civil Federal, tiene varias obligaciones esenciales que garantizan la validez y eficacia del contrato de compraventa de bienes inmuebles. Su obligación principal es entregar el inmueble al comprador en las condiciones pactadas, asegurando que esté libre de

gravámenes, cargas, limitaciones o cualquier situación jurídica que pueda afectar la propiedad o el uso del bien. Esta entrega no solo implica la posesión física del inmueble, sino también la transmisión de un título de propiedad legítimo y oponible frente a terceros.

Además, el vendedor debe garantizar las calidades de la cosa, respondiendo por vicios ocultos que puedan disminuir el valor del inmueble o hacerlo inapropiado para el uso convenido. Por ejemplo, si un departamento tiene problemas estructurales que no son evidentes al momento de la entrega, el vendedor está obligado a responder por estos defectos.

Asimismo, debe prestar la evicción, es decir, garantizar que el comprador no será privado de la posesión o propiedad del inmueble por reclamaciones de terceros. Esto incluye responder ante cualquier tercero que pudiera demostrar un derecho previo sobre el bien que afecte la propiedad adquirida.

Para asegurar la plena eficacia de la transmisión de dominio, el vendedor también tiene la obligación de facilitar la escrituración ante notario y colaborar con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, proporcionando todos los documentos requeridos, como certificados de libertad de gravamen, pagos de impuestos al corriente y títulos de propiedad. Esta colaboración diligente garantiza que la transferencia sea oponible frente a terceros, consolidando la seguridad jurídica de la operación y protegiendo los derechos patrimoniales de ambas partes.

En síntesis, las obligaciones del vendedor no se limitan a la mera entrega del inmueble, sino que incluyen la garantía de sus calidades, la protección frente a evicción y la diligencia necesaria para formalizar la transmisión, asegurando que el comprador reciba un bien libre de problemas legales y con pleno respaldo jurídico.

-Comprador:

El comprador, de acuerdo con los artículos 2293 a 2300 del Código Civil Federal, tiene obligaciones claras y precisas que son esenciales para que la compraventa de bienes inmuebles se lleve a cabo de manera válida y segura. Su obligación principal

es pagar el precio del inmueble en el tiempo, lugar y forma convenidos, garantizando que la contraprestación pactada se cumpla tal como se estipuló en el contrato. En caso de que no se hayan fijado tiempo y lugares específicos para el pago, la ley establece que éste debe realizarse en el momento y lugar en que se entregue la cosa.

El comprador también debe asumir los gastos de escrituración e inscripción registral, salvo acuerdo en contrario, de modo que la formalización del acto no quede incompleta y la transmisión del dominio pueda surtir todos sus efectos frente a terceros. Esto incluye cubrir costos notariales, impuestos y derechos registrales necesarios para que el inmueble quede correctamente inscrito a su nombre.

Asimismo, el comprador debe colaborar activamente en la formalización del dominio. Esto implica asistir a la firma de la escritura pública, aportar la documentación requerida, como identificación oficial, comprobantes de pago y certificados de gravamen, y cumplir con cualquier requisito adicional que permita la correcta inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Esta colaboración asegura que la transmisión de la propiedad sea efectiva y plenamente protegida frente a terceros, consolidando la seguridad jurídica de la operación.

En situaciones donde exista mora o retraso en el pago, los artículos 2296 y 2300 establecen que el comprador deberá cubrir los intereses legales por el tiempo que medie entre la entrega del inmueble y el pago del precio, salvo estipulación en contrario. Además, en las ventas a plazo, si la concesión del tiempo fue posterior al contrato, el comprador está obligado a prestar intereses salvo acuerdo diferente. En caso de perturbación de la posesión o temor fundado de perderla, el comprador puede suspender el pago mientras el vendedor le asegure la posesión o otorgue fianza.

Finalmente, el incumplimiento en el pago da derecho al vendedor a solicitar la rescisión del contrato, aunque la venta se haya realizado a plazo, protegiendo así el equilibrio contractual.

En conjunto, las obligaciones del comprador buscan equilibrar los derechos y responsabilidades de ambas partes, garantizar que la compraventa se cumpla en los términos pactados y proteger el patrimonio involucrado, asegurando que la transmisión de dominio de bienes inmuebles se lleve a cabo de manera ordenada, legal y segura.

Ejemplo: Juan Pérez, propietario de un departamento ubicado en la Calle Puebla No. 123, Colonia Roma, Ciudad de México, celebra un contrato de compraventa con Ana López, quien desea adquirir el inmueble.

Obligaciones del vendedor (Juan Pérez):

Juan se compromete a entregar el departamento en perfecto estado, libre de deudas, gravámenes o cualquier limitación que pudiera afectar la propiedad. Garantiza que es el legítimo propietario y responde en caso de evicción, por ejemplo, si un tercero reclama la propiedad del inmueble. Asimismo, se obliga a facilitar la escrituración ante notario y a proporcionar todos los documentos necesarios, como certificados de libertad de gravamen y predial al corriente, para que Ana pueda inscribir el inmueble en el Registro Público de la Propiedad sin contratiempos.

Obligaciones del comprador (Ana López):

Ana se compromete a pagar el precio total acordado de $4,500,000 pesos mexicanos en los términos pactados: $1,500,000 como anticipo al firmar el contrato y $3,000,000 al momento de la escrituración. También acepta asumir la mitad de los gastos de escrituración e inscripción, salvo pacto en contrario, y colabora aportando la documentación necesaria, como identificación oficial y comprobante de domicilio, para que la propiedad se registre a su nombre.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Gracias al cumplimiento de estas obligaciones, la compraventa se realiza de manera segura y ordenada: Juan transfiere legalmente el dominio del inmueble y Ana adquiere la propiedad con certeza jurídica y oponibilidad frente a terceros. Este ejemplo ilustra cómo el respeto a las obligaciones de ambas partes asegura la validez y eficacia de la operación inmobiliaria.

5. Formalidades legales:

La compraventa de inmuebles debe constar en escritura pública ante notario, conforme al artículo 2316 CCF, y registrarse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible frente a terceros. Se debe establecer expresamente que las partes se comprometen a cumplir con estas formalidades.

El apartado de formalidades legales en los contratos de compraventa de bienes inmuebles constituye un elemento esencial para garantizar la validez, eficacia y oponibilidad del contrato frente a terceros. Conforme al artículo 2316 del Código Civil Federal, los contratos de compraventa en general no requieren formalidad especial, salvo cuando recaen sobre bienes inmuebles, en cuyo caso la ley establece requisitos específicos para proteger los derechos de las partes y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

La formalidad principal consiste en que el contrato debe constar en escritura pública otorgada ante notario, lo que garantiza la autenticidad del acto, la manifestación libre del consentimiento y la claridad sobre el objeto y las condiciones del contrato. Esta escritura sirve como instrumento probatorio frente a terceros y es requisito indispensable para la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, lo que convierte al contrato en oponible frente a cualquier persona que desee verificar la titularidad del inmueble.

El Código también prevé supuestos especiales para inmuebles de menor valor o programas sociales. Por ejemplo, conforme a los artículos 2317 y 2320, cuando el

valor del inmueble no excede cierta cantidad equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente, la transmisión puede formalizarse mediante documento privado firmado por los contratantes y testigos, con ratificación ante notario, juez competente o registrador. Asimismo, los programas de regularización de la tenencia de la tierra permiten otorgar contratos en documento privado o protocolo especial notarial, reduciendo costos y simplificando la formalidad, siempre respetando los límites legales de valor y control registral.

Los artículos 2318 y 2319 establecen además reglas sobre la firma de los documentos, la participación de personas que no sepan escribir y la generación de originales del instrumento, uno para el comprador y otro para el Registro Público, asegurando que ambas partes y la autoridad registral conserven constancia de la operación. Finalmente, el artículo 2322 subraya que la venta de bienes raíces no produce efectos frente a terceros sino hasta que se inscribe en el Registro Público, consolidando la oponibilidad y protección del comprador.

En síntesis, la incorporación expresa de estas formalidades en el contrato de compraventa de bienes inmuebles no solo cumple con los requisitos legales establecidos en el CCF y normas notariales, sino que también protege los derechos de las partes, garantiza la seguridad jurídica de la transacción y previene conflictos relacionados con la titularidad y posesión del inmueble.

Ejemplo: Juan Pérez, propietario de un departamento ubicado en Calle Puebla No. 123, Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, acuerda venderlo a Ana López por un precio de $4,500,000.

De acuerdo con el artículo 2316 CCF, para que la compraventa sea válida y oponible frente a terceros, las partes acuerdan otorgar escritura pública ante notario. Durante la firma, Juan entrega al notario todos los documentos que acreditan su propiedad y ausencia de gravámenes, mientras que Ana presenta la documentación que acredita su identidad y su capacidad para contratar.

Una vez firmada la escritura, el notario genera dos originales del instrumento, uno que se entrega a Ana y otro que se remitirá al Registro Público de la Propiedad, conforme a lo previsto en los artículos 2319 y 2322. Tras la inscripción registral, Ana queda como titular del departamento, garantizando que la transferencia sea eficaz frente a terceros y que Juan no pueda volver a disponer del inmueble.

Este procedimiento asegura que la compraventa cumpla con todas las formalidades legales, proteja los derechos de ambas partes y otorgue seguridad jurídica sobre la propiedad del bien inmueble.

6. Cláusulas especiales

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, además de los elementos esenciales y de las obligaciones básicas de las partes, es frecuente incluir cláusulas especiales que regulen aspectos particulares de la operación, otorgando mayor certeza y seguridad jurídica. Estas cláusulas permiten anticipar y resolver situaciones que podrían generar conflictos, estableciendo reglas claras sobre la entrega del inmueble, gravámenes, penalizaciones, condiciones suspensivas o resolutorias, y garantías adicionales.

Por ejemplo, el contrato puede especificar la fecha exacta de entrega del inmueble y las condiciones en que debe encontrarse, tales como la limpieza, el estado de conservación, instalaciones eléctricas, hidráulicas y de gas, o cualquier reparación previamente acordada entre las partes. También es posible incluir cláusulas que determinen la responsabilidad por gravámenes, servidumbres o hipotecas existentes, indicando si deberán cancelarse antes de la entrega o si el comprador acepta recibir el inmueble sujeto a ciertas limitaciones, con el fin de evitar futuros conflictos legales.

Asimismo, se pueden establecer penalizaciones por incumplimiento o retraso en el pago del precio, garantizando que el comprador cumpla con sus obligaciones

económicas en tiempo y forma, y que el vendedor cumpla con la entrega conforme a lo pactado. Estas penalizaciones pueden consistir en pagos adicionales, intereses sobre cantidades adeudadas o incluso la posibilidad de resolver el contrato ante incumplimiento grave.

El contrato también puede contemplar condiciones suspensivas o resolutorias, que afectan la eficacia del acuerdo sin comprometer su validez, como por ejemplo la obtención de financiamiento por parte del comprador, la regularización de la situación legal del inmueble o la autorización de autoridades competentes para la transmisión del dominio. De igual manera, se pueden pactar garantías adicionales, como la certificación de que el inmueble está libre de litigios, gravámenes ocultos o defectos estructurales no evidentes, protegiendo al comprador frente a riesgos que podrían afectar su inversión.

Estas cláusulas especiales, al detallar derechos, obligaciones y responsabilidades adicionales de las partes, contribuyen a la seguridad jurídica del contrato, previniendo controversias y estableciendo mecanismos claros de resolución de conflictos. Además, permiten que la compraventa de bienes inmuebles se lleve a cabo de manera ordenada, protegiendo el patrimonio de ambas partes y asegurando que la transmisión de dominio cumpla con todos los requisitos legales y registrales aplicables.

Ejemplo: En la Ciudad de México, la señora Laura Gómez Sánchez acordó comprar un departamento a Ricardo Martínez Pérez, ubicado en Calle Durango No. 200, Departamento 5, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, con 120 m² y folio real No. 12345678 en el Registro Público de la Propiedad. El precio convenido fue de $4,500,000 MXN, pagando un enganche de $1,000,000 al firmar el contrato privado y el saldo mediante transferencia al momento de la escritura pública.

El vendedor se obligó a entregar el departamento en las condiciones pactadas, garantizar la titularidad y colaborar con la escrituración e inscripción registral. La compradora debía pagar el precio en los términos acordados, cubrir los gastos de

formalización salvo pacto en contrario y asistir a la firma de la escritura para asegurar la inscripción a su nombre.

Se establecieron cláusulas sobre la entrega del inmueble, cancelación de gravámenes y penalización por retraso en el pago. Tras cumplir con estos requisitos, la escritura se firmó ante notario y el departamento quedó inscrito a nombre de la compradora, consolidando la transmisión de dominio y la seguridad jurídica de la operación.

7. Gastos y tributos

El contrato debe establecer quién cubrirá los gastos de escrituración, registro, impuestos sobre la adquisición de inmuebles (ISAI), contribuciones locales y cualquier otro gasto asociado a la transmisión, conforme al artículo 2263 CCF y al pacto entre las partes.

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, la determinación de los gastos y tributos constituye un elemento esencial para garantizar claridad, transparencia y seguridad jurídica en la operación. Establecer de manera precisa quién asumirá cada costo asociado a la transmisión permite prevenir conflictos entre las partes y asegura que la transacción se realice conforme a la ley.

Entre los gastos más relevantes se encuentran los de escrituración, que incluyen la elaboración de la escritura pública ante notario y los honorarios notariales correspondientes. Esta formalidad es indispensable para que el contrato tenga efectos plenos y sea válido frente a terceros, conforme al artículo 2316 del Código Civil Federal. La escrituración protege tanto al vendedor como al comprador, al dejar constancia pública de la transmisión de dominio del inmueble.

Otro gasto fundamental es el registro del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, requisito indispensable para que la compraventa sea oponible frente a terceros. Este registro incluye los derechos de inscripción, la expedición de

certificados y, en algunos casos, la actualización de los folios de propiedad. La inscripción garantiza que terceros puedan verificar la titularidad del bien y previene conflictos derivados de doble venta o reclamaciones sobre el inmueble.

Asimismo, deben considerarse los impuestos sobre la adquisición de inmuebles (ISAI), que gravan la transmisión de la propiedad y se calculan conforme a las disposiciones fiscales locales. También pueden incluirse contribuciones locales y otros impuestos, como derechos catastrales, contribuciones urbanísticas o pagos requeridos por la autoridad competente para la regularización de la propiedad.

Los gastos complementarios forman otra categoría importante e incluyen avalúos, verificaciones catastrales, certificaciones de gravámenes, copias certificadas de documentos y cualquier otro costo necesario para formalizar correctamente la transmisión. La correcta identificación y asignación de estos gastos asegura que no surjan conflictos adicionales durante el proceso de escrituración y registro.

De acuerdo con el artículo 2263 del Código Civil Federal, salvo pacto en contrario, los gastos de escrituración y registro deben cubrirse por mitad entre comprador y vendedor. No obstante, las partes pueden acordar que uno de ellos asuma la totalidad o una proporción diferente de los gastos, siempre que quede estipulado expresamente en el contrato. Este tipo de acuerdos permite adaptarse a la situación económica de cada parte y facilita la planificación financiera de la operación.

La inclusión detallada de los gastos y tributos no solo protege los derechos de las partes, sino que también asegura el cumplimiento de obligaciones fiscales y legales, previene conflictos futuros y garantiza que la transmisión de la propiedad se lleve a cabo de manera ordenada, transparente y segura, consolidando así la seguridad jurídica de toda la operación.

Ejemplo: Juan vende a Ana un departamento en la Colonia Del Valle, Ciudad de México, por un precio de $3,000,000 MXN. En el contrato de compraventa se acuerda detallar claramente quién asumirá los gastos y tributos derivados de la operación.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Los gastos de escrituración ante notario se calculan en aproximadamente $60,000 MXN, mientras que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad asciende a $15,000 MXN. Conforme al artículo 2263 del Código Civil Federal, se establece que estos gastos se cubrirán por mitad, de modo que Juan y Ana pagarán cada uno $37,500 MXN por este concepto.

El impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), que grava la transmisión de la propiedad, se calcula al 4% del valor de la operación, es decir, $120,000 MXN, y se pacta que será cubierto íntegramente por Ana, la compradora. Además, se consideran gastos adicionales como la obtención de certificaciones de gravámenes, avalúo y copias certificadas, por un total de $8,000 MXN, los cuales se acuerda que también sean pagados por Ana.

Con esta distribución, se asegura que todos los costos asociados a la transmisión estén claramente asignados, evitando disputas posteriores. Juan entrega la documentación necesaria para la escrituración y registro, mientras que Ana realiza los pagos según lo estipulado y colabora en la formalización del dominio. De esta manera, la operación se concreta de forma transparente, cumpliendo con los requisitos legales y fiscales, y garantizando la seguridad jurídica de ambas partes.

8. Declaraciones y advertencias legales

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, las declaraciones y advertencias legales constituyen un elemento crucial para garantizar la seguridad jurídica y la transparencia de la operación, ya que permiten a las partes dejar constancia de la situación real del inmueble y de los compromisos que asumen mutuamente. Este apartado asegura que ambas partes tengan plena conciencia de los riesgos, obligaciones y derechos que derivan de la transacción, previniendo futuros conflictos legales o económicos.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Entre las declaraciones más importantes se encuentra la manifestación del vendedor sobre la titularidad y disponibilidad del inmueble, confirmando que tiene pleno derecho para enajenarlo y que la propiedad está libre de gravámenes, cargas, hipotecas, embargos, litigios pendientes, servidumbres ocultas o cualquier otra limitación legal que pueda afectar la transmisión del dominio. Estas declaraciones protegen al comprador frente a posibles reclamaciones de terceros y establecen la obligación del vendedor de responder por la evicción y los vicios ocultos conforme al Código Civil Federal.

Asimismo, el comprador puede incluir declaraciones sobre su capacidad legal para adquirir el inmueble, que ha revisado la documentación y que comprende plenamente las características y condiciones de la propiedad. Este tipo de declaración fortalece la certeza de que la operación se realiza de manera consciente y conforme a la ley, y previene reclamaciones futuras por desconocimiento o error sobre la naturaleza del bien adquirido.

En cuanto a las advertencias legales, estas pueden detallar las consecuencias derivadas del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Por ejemplo, se pueden señalar los efectos de la falta de pago del precio, la negativa a colaborar en la escrituración o en la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, así como la aplicación de penalizaciones, intereses moratorios o incluso la rescisión del contrato, de conformidad con los artículos aplicables del Código Civil Federal.

Además, este apartado puede incluir advertencias sobre la situación fiscal del inmueble, indicando que ambas partes cumplirán con sus obligaciones tributarias, incluyendo impuestos, contribuciones locales y derechos derivados de la escrituración y registro, para evitar contingencias legales o administrativas posteriores.

En conjunto, las declaraciones y advertencias legales no solo cumplen una función preventiva, sino que también fortalecen la seguridad jurídica, clarifican las responsabilidades y derechos de cada parte, y aseguran que la compraventa de

bienes inmuebles se realice de manera ordenada, transparente y conforme a la legislación vigente, reduciendo significativamente el riesgo de disputas o impugnaciones posteriores.

Ejemplo: El Sr. Roberto Martínez, propietario legítimo de un departamento ubicado en Calle Oaxaca No. 123, Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, declara que el inmueble está libre de gravámenes, hipotecas, embargos, litigios o servidumbres ocultas que puedan afectar su propiedad. Asimismo, asegura que no existe ningún proceso judicial ni administrativo pendiente que pudiera interferir con la transmisión del inmueble.

La Sra. Laura Gómez, compradora, declara haber recibido toda la información relativa al departamento, incluyendo medidas, linderos, colindancias y condiciones físicas, y reconoce que tiene plena capacidad legal para celebrar el contrato.

Ambas partes acuerdan que, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, se podrán ejercer las acciones legales previstas en el Código Civil Federal, tales como la rescisión del contrato, la exigencia del pago del precio pendiente, o la reclamación por vicios ocultos. También se advierte que las obligaciones fiscales, como el pago del ISAI, gastos de escrituración y registro, serán cubiertas conforme a lo pactado en el contrato.

9. Firma y ratificación

Finalmente, el contrato debe contener la firma de las partes y, en su caso, la del notario público que da fe del acto, así como la ratificación de testigos si es requerida. Esto asegura la autenticidad y validez del contrato, constituyéndose en un instrumento legal plenamente eficaz.

En un contrato de compraventa de bienes inmuebles, la firma y ratificación representan la etapa final y esencial para garantizar la validez y eficacia del acto jurídico. La firma de las partes —vendedor y comprador— constituye la manifestación expresa de su consentimiento y aceptación de todas las cláusulas

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

pactadas, incluyendo precio, forma de pago, obligaciones, gravámenes, garantías y cualquier condición especial.

Cuando la ley o las partes lo requieren, la firma debe ser certificada por un notario público, quien da fe de la identidad de los contratantes, la capacidad legal de las partes, la autenticidad de sus declaraciones y el cumplimiento de las formalidades legales, como la elaboración de la escritura pública. La intervención del notario convierte al contrato en un instrumento con plena fuerza probatoria y oponible frente a terceros.

En algunos casos, especialmente cuando se permite la formalización mediante documento privado (por ejemplo, inmuebles de bajo valor o programas de regularización de tenencia de la tierra), las firmas de los contratantes deben ratificarse ante testigos o autoridades competentes, según lo dispuesto en los artículos 2317 y 2318 del Código Civil Federal. Esta ratificación refuerza la autenticidad del acto y la seguridad jurídica, evitando posibles impugnaciones.

De esta manera, la firma y ratificación del contrato consolidan la voluntad de las partes, cumplen con los requisitos legales y constituyen la garantía de que la compraventa es válida, eficaz y plenamente exigible ante cualquier autoridad o tercero interesado.

Ejemplo: Juan Pérez, propietario de un departamento en la Colonia Roma, Ciudad de México, acuerda venderlo a Ana López por $3,000,000 MXN. Ambos comparecen ante la notaría pública número 12 de la Ciudad de México, donde el notario da fe de la identidad de las partes, su capacidad legal y la autenticidad de su consentimiento.

El notario redacta la escritura pública de compraventa, incluyendo todos los elementos esenciales: descripción del inmueble, precio, forma de pago, obligaciones de las partes, cláusulas especiales, gastos, tributos y declaraciones legales. Tanto Juan como Ana firman la escritura ante el notario, quien también certifica el acto y emite copias para su registro.

Posteriormente, se inscribe la escritura en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, asegurando que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros. Gracias a la firma de las partes y la ratificación notarial, la compraventa adquiere plena eficacia legal, protegiendo los derechos de comprador y vendedor y cumpliendo con todas las formalidades legales requeridas por el Código Civil Federal.

Ejemplo 1: Contrato de compraventa

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

En la Ciudad de México, a 2 de septiembre de 2025, DE UNA PARTE, el C. **JUAN PÉREZ LÓPEZ**, mayor de edad, mexicano, con domicilio en Calle Florencia No. 45, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, identificado con credencial para votar número 1234567890, en lo sucesivo denominado "**EL VENDEDOR**", manifiesta que es legítimo propietario del inmueble objeto de este contrato y que cuenta con plena capacidad legal para disponer del mismo.

DE OTRA PARTE, la C. **ANA GÓMEZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, mexicana, con domicilio en Avenida Insurgentes Sur No. 2100, Colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, identificada con credencial para votar número 0987654321, en lo sucesivo denominada "**LA COMPRADORA**", manifiesta que tiene plena capacidad legal para celebrar este contrato, obligarse al pago del precio convenido y recibir la propiedad del inmueble en los términos que se estipulan.

LAS PARTES, en conjunto, reconocen expresamente que poseen la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato, que comprenden y aceptan el alcance de los derechos y obligaciones que asumen, y que actúan de manera libre, consciente y sin vicios del consentimiento. Asimismo, manifiestan que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de gravámenes, limitaciones o conflictos legales que puedan afectar la transmisión de su propiedad, y que no existen litigios ni reclamaciones pendientes sobre el mismo que pudieran interferir con la validez y eficacia del presente acuerdo.

En virtud de lo anterior, LAS PARTES acuerdan celebrar el presente contrato de compraventa de bienes inmuebles, en los términos y condiciones que se detallan en las cláusulas que siguen, reconociendo que el mismo tiene carácter vinculante y producirá efectos jurídicos completos y oponibles frente a terceros a partir de su

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

formalización y, en su caso, de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Ambas partes manifiestan:

DECLARACIONES

I. Declara EL VENDEDOR:

1. Que es legítimo propietario del departamento ubicado en Calle Durango número 120, Departamento 3B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie de ochenta y cinco metros cuadrados (85 m²), el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México bajo el folio real número 12345, derivado de la escritura pública número 2,345, de fecha 15 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Hernández García, Notario Público número 125 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad el día 10 de abril de 2015, bajo el tomo y asiento correspondientes.

2. Asimismo, manifiesta que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio, hipotecas, embargos, servidumbres y anotaciones preventivas, salvo las expresamente declaradas en el presente contrato y en su anexo correspondiente, y que cuenta con plena capacidad y derechos para disponer del mismo, conforme a la legislación civil vigente.
3. Que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, limitaciones legales, ocupaciones, litigios o cualquier otro acto que pueda afectar la libre disposición del bien, así como de vicios ocultos que disminuyan su valor, funcionalidad o uso destinado. En caso de existir limitaciones o cargas específicas, estas han sido expresamente declaradas y documentadas en el Anexo D, al cual se adhiere el presente contrato para conocimiento y aceptación de LA COMPRADORA.
4. Que posee plena facultad legal para vender el inmueble y transmitir la propiedad a LA COMPRADORA, obligándose a realizar todas las acciones necesarias para garantizar la eficacia, seguridad y oponibilidad de la

transmisión, incluyendo la entrega de la documentación requerida, la escrituración ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, asegurando que la operación se realice conforme a lo estipulado en los artículos 2248, 2249 y 2316 del Código Civil Federal, y a las demás disposiciones aplicables para la compraventa de bienes inmuebles en la Ciudad de México.

5. Que, en caso de que se llegara a presentar alguna reclamación por parte de terceros que afecte la propiedad, el vendedor se compromete a responder por evicción, asegurando a LA COMPRADORA la posesión pacífica y el disfrute pleno del inmueble objeto de este contrato.
6. Que todos los documentos relativos a la propiedad, certificados, planos y constancias catastrales que acreditan la titularidad y características del inmueble han sido entregados a LA COMPRADORA o estarán disponibles para su revisión y verificación en el momento de la formalización del contrato.

II. Declara LA COMPRADORA:

1. Que ha conocido y verificado el estado físico, legal y registral del inmueble objeto de este contrato, incluyendo su ubicación, medidas, linderos, instalaciones, acabados, así como la existencia o inexistencia de gravámenes, servidumbres, hipotecas, limitaciones legales o vicios ocultos, y acepta recibirlo en las condiciones actuales, comprometiéndose a asumir el inmueble con sus características presentes, sin que pueda alegar posteriormente defectos que pudieran haberse constatado antes de la firma del presente contrato.
2. Que está plenamente interesada en adquirir el inmueble bajo los términos, condiciones, obligaciones y contraprestaciones establecidos en este contrato, incluyendo el pago del precio, la aceptación de las formalidades legales necesarias, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y el cumplimiento de todos los compromisos derivados de la compraventa,

reconociendo que la operación se realiza de manera libre, consciente y con conocimiento pleno de los derechos y obligaciones que asume.

3. Que cuenta con capacidad legal suficiente para celebrar este contrato y asumir todas las obligaciones que de él se derivan, manifestando que su decisión de compra es voluntaria, informada y sin vicios de consentimiento, y que ha tenido la oportunidad de realizar todas las verificaciones, consultas y revisiones necesarias para su tranquilidad jurídica y patrimonial.
4. Que, al aceptar el inmueble y formalizar la compraventa, se compromete a cumplir con todas las obligaciones de pago, gastos, tributos y formalidades legales que correspondan, colaborando en la escrituración y registro del inmueble a su nombre, con el fin de garantizar la plena efectividad y oponibilidad de la transmisión frente a terceros.

III. Ambas partes reconocen:

Que el presente contrato tiene carácter oneroso, bilateral y traslativo de dominio, en virtud de que implica obligaciones recíprocas: el vendedor se obliga a transmitir la propiedad del inmueble en las condiciones pactadas, garantizando su titularidad y respondiendo por evicción o vicios ocultos, mientras que la compradora se obliga a pagar el precio convenido, cumplir con los plazos, asumir los gastos y colaborar en la formalización del dominio.

Asimismo, reconocen que los derechos y obligaciones derivados del presente contrato son plenamente exigibles, tanto judicial como extrajudicialmente, y que la operación tiene efectos jurídicos inmediatos entre las partes, así como plena oponibilidad frente a terceros una vez cumplidas las formalidades legales, incluyendo la escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Ambas partes manifiestan que han leído, entendido y aceptado todas las cláusulas del contrato, reconociendo que se celebra de manera libre, voluntaria y consciente, sin que exista dolo, error, violencia o cualquier otro vicio que pueda afectar la validez

de sus obligaciones, garantizando así la seguridad jurídica y la certeza patrimonial de la transmisión del inmueble.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO

EL VENDEDOR se obliga a transmitir y por este acto transfiere a favor de LA COMPRADORA la propiedad plena, absoluta, exclusiva e irrevocable del inmueble descrito en las declaraciones del presente contrato, junto con todos sus accesorios, instalaciones, mejoras, servidumbres, usos, costumbres, derechos y demás elementos materiales y jurídicos que le sean inherentes, a fin de que dicha transmisión comprenda todo lo necesario para el uso, aprovechamiento y disfrute pacífico del bien.

Ambas partes reconocen que la propiedad se transfiere en forma integral y sin limitaciones, y que este contrato producirá efectos jurídicos inmediatos entre ellas desde su firma, quedando únicamente sujeta la oponibilidad frente a terceros a la formalización en escritura pública y a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Con ello se asegura la plena titularidad de LA COMPRADORA y la exclusión de cualquier tercero respecto del inmueble objeto de la compraventa.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de la compraventa se establece en $3,500,000.00 (Tres millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad cierta, determinada y en dinero, que constituye la contraprestación esencial de la operación. La forma de pago se distribuye de la siguiente manera: un

primer pago de $1,500,000.00 se realizará al momento de la firma del contrato mediante transferencia bancaria a la cuenta CLABE 012345678901234567, y el saldo restante de $2,000,000.00 se entregará al momento de la firma de la escritura pública. En caso de mora, LA COMPRADORA deberá cubrir los intereses legales sobre la cantidad adeudada, garantizando que la obligación económica sea cumplida con puntualidad y certeza. Estas estipulaciones permiten definir claramente los derechos y obligaciones de pago, evitando disputas sobre la contraprestación y asegurando que la transacción se realice de manera ordenada.

TERCERA. ENTREGA Y POSESIÓN

EL VENDEDOR se compromete a hacer entrega material y jurídica del inmueble objeto de este contrato en la misma fecha en que se otorgue la escritura pública ante notario, libre de toda persona, ocupante, objeto ajeno, gravamen no declarado, carga, limitación de dominio o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la posesión pacífica y el uso pleno por parte de LA COMPRADORA.

La entrega comprenderá, además, la posesión real y efectiva del inmueble, junto con las llaves, controles de acceso, tarjetas electrónicas, mobiliario fijo, accesorios, instalaciones y mejoras que existan en el bien, mismos que se detallan en el Anexo A, el cual forma parte integrante del presente contrato.

Las partes acuerdan levantar en ese acto un Acta de Entrega-Recepción, en la que conste el estado físico, jurídico y funcional del inmueble, inventario de bienes entregados y documentación correspondiente, garantizando que LA COMPRADORA reciba el bien en condiciones óptimas, completas y listas para su inmediata ocupación, uso o aprovechamiento conforme al destino pactado.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

EL VENDEDOR se obliga a:

1. Garantizar la propiedad y posesión pacífica del inmueble, declarando que se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, servidumbres, limitaciones de dominio o cualquier otro acto que afecte su libre transmisión, salvo aquellos expresamente indicados en este contrato.
2. Otorgar la escritura pública de compraventa ante notario, compareciendo con la documentación original necesaria y suscribiendo las declaraciones y manifestaciones requeridas para la plena formalización del acto.
3. Colaborar en la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, entregando la documentación necesaria y realizando las gestiones que correspondan para consolidar la transmisión de dominio a favor de LA COMPRADORA.
4. Responder por evicción y vicios ocultos, en términos de los artículos 2012 a 2020 del Código Civil Federal y correlativos del Código Civil para la Ciudad de México, obligándose a indemnizar a LA COMPRADORA en caso de que pierda, total o parcialmente, el inmueble por sentencia firme que reconozca mejor derecho a un tercero.
5. Entregar toda la documentación necesaria, incluyendo certificado de libertad de gravamen, constancias de no adeudo de predial, agua, cuotas de mantenimiento, planos y, en su caso, reglamento de condominio.

En caso de incumplimiento, EL VENDEDOR será responsable de los daños y perjuicios ocasionados y de cubrir todos los gastos notariales, registrales y judiciales que se deriven.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LA COMPRADORA

LA COMPRADORA se obliga a:

1. Pagar el precio total del inmueble en la forma, plazos y términos convenidos en la cláusula correspondiente, reconociendo que el incumplimiento de esta obligación dará lugar a la rescisión del contrato y a la aplicación de la pena convencional pactada.

2. Cubrir los gastos, derechos e impuestos relacionados con la escrituración, inscripción y formalización de la transmisión de dominio, incluyendo el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), derechos de inscripción y avalúos, salvo pacto expreso en contrario.
3. Colaborar en la escrituración y registro, compareciendo en tiempo y forma ante el notario designado, entregando su documentación oficial vigente y firmando todas las declaraciones necesarias para la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro Público de la Propiedad.
4. Asumir las obligaciones de mantenimiento y servicios del inmueble a partir de la fecha de entrega material, incluyendo el pago de predial, agua, energía eléctrica y cuotas de condominio en su caso.

El incumplimiento de estas obligaciones facultará a EL VENDEDOR a exigir judicialmente el cumplimiento forzoso o la resolución del contrato, además de la indemnización correspondiente.

SEXTA. GARANTÍAS ADICIONALES

EL VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto de la compraventa:

1. Se encuentra libre de gravámenes, deudas y litigios, incluyendo impuestos, derechos, servicios y cuotas de condominio hasta la fecha de entrega, salvo aquellos expresamente reconocidos en el Anexo D.
2. No presenta vicios ocultos que disminuyan su valor, uso o aprovechamiento, y en caso de que aparezcan dentro del plazo de un año contado a partir de la entrega material, EL VENDEDOR se obliga a responder por los daños y perjuicios causados, ya sea mediante reparación, reposición o indemnización en efectivo.
3. Responde por evicción, comprometiéndose a defender el derecho transmitido en caso de reclamación de terceros con mejor derecho, asumiendo los gastos judiciales y extrajudiciales que se generen y restituyendo a LA COMPRADORA en términos de ley.

4. Entrega documentos auténticos y verídicos, declarando bajo protesta de decir verdad que todos los títulos, escrituras, certificados y constancias presentados corresponden a la realidad jurídica del inmueble.

Estas garantías se otorgan sin perjuicio de las adicionales que reconozca la ley en favor de LA COMPRADORA.

SÉPTIMA. RESOLUCIÓN ANTICIPADA: Cualquiera de las partes podrá resolver el contrato en caso de incumplimiento grave de la otra, mediante notificación escrita con al menos 15 días de anticipación. La parte incumplida deberá indemnizar por todos los daños y perjuicios ocasionados, incluyendo gastos notariales, registrales y cualquier otro costo derivado del incumplimiento.

OCTAVA. FORMALIDADES: El contrato será elevado a escritura pública ante notario y posteriormente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, garantizando su validez, eficacia y oponibilidad frente a terceros. Ambas partes se comprometen a cumplir con estas formalidades para consolidar la transmisión de dominio y proteger los derechos de cada uno.

NOVENA. GASTOS, IMPUESTOS Y TRIBUTOS: Salvo acuerdo en contrario, los gastos de escrituración y registro serán cubiertos por mitad. LA COMPRADORA asumirá el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y contribuciones locales correspondientes. También se establecen responsabilidades sobre otros gastos complementarios necesarios para la formalización de la transmisión, como avalúos o certificaciones.

DÉCIMA. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y RESPONSABILIDAD FISCAL

EL VENDEDOR se obliga expresamente a responder por evicción, garantizando a LA COMPRADORA la posesión pacífica, uso y goce del inmueble objeto del presente contrato. En caso de que un tercero con mejor derecho reclame la propiedad, total o parcialmente, EL VENDEDOR deberá restituir a LA

COMPRADORA el precio recibido, los gastos erogados en la operación, así como los daños y perjuicios ocasionados. Asimismo, EL VENDEDOR declara estar al corriente en el pago del impuesto predial, derechos de suministro de agua, energía eléctrica, cuotas de mantenimiento, así como cualquier otra contribución o gravamen relacionado con el inmueble hasta la fecha de la firma del presente contrato, comprometiéndose a liquidar cualquier adeudo que se llegase a descubrir con anterioridad a la entrega material y jurídica del bien.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA MATERIAL Y JURÍDICA DEL INMUEBLE

Ambas partes acuerdan que, al momento de la formalización de la escritura pública, se levantará un acta de entrega-recepción en la que se hará constar el estado material del inmueble, incluyendo inventario detallado de llaves, controles de acceso, instalaciones, servicios, así como de los documentos entregados (certificados de libertad de gravamen, constancias de no adeudo de predial y agua, planos, reglamento de condominio en su caso). LA COMPRADORA acepta el inmueble en el estado físico y jurídico en el que se encuentra, salvo los vicios ocultos que en lo sucesivo puedan aparecer, por los cuales responderá EL VENDEDOR conforme a lo establecido en este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. CUOTAS DE CONDOMINIO Y MANTENIMIENTO

En caso de que el inmueble se ubique dentro de un régimen de propiedad en condominio, EL VENDEDOR declara encontrarse al corriente en el pago de todas las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento y administración, entregando constancia expedida por el administrador o comité respectivo. Asimismo, se obliga a cubrir cualquier adeudo que se llegare a generar hasta la fecha de la entrega material del inmueble. A partir de dicha fecha, será LA

COMPRADORA quien asuma el pago de las cuotas correspondientes, reconociendo y acatando el reglamento de condóminos vigente.

DÉCIMA TERCERA. PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO

Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento de las obligaciones principales de cualquiera de ellas —esto es, el pago del precio por parte de LA COMPRADORA o la entrega del inmueble libre de gravámenes y adeudos por parte de EL VENDEDOR—, la parte responsable deberá pagar a la parte cumplida una pena convencional equivalente al diez por ciento (10%) del precio total de la compraventa, sin perjuicio de que, en caso de daños y perjuicios mayores, la parte afectada pueda exigir su reparación por la vía judicial correspondiente.

DÉCIMA CUARTA. PLAZO PARA ESCRITURACIÓN

Las partes acuerdan que la escrituración del inmueble ante notario público se realizará dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la firma del presente contrato. En caso de que, por causas imputables a alguna de las partes, dicho plazo se exceda, la parte responsable deberá cubrir los gastos notariales y registrales adicionales que se generen, así como indemnizar a la contraparte por los perjuicios ocasionados.

DÉCIMA QUINTA. CONFIDENCIALIDAD

EL VENDEDOR y LA COMPRADORA convienen que toda la información a la que tengan acceso con motivo de la celebración, negociación, formalización y ejecución del presente contrato tendrá carácter estrictamente confidencial. Esta obligación incluye, de manera enunciativa y no limitativa: las condiciones económicas de la operación, las características legales y registrales del inmueble, los avalúos, constancias, certificados, comprobantes de pago, así como cualquier otro

documento o dato proporcionado por una de las partes a la otra en el marco de la relación contractual.

Ambas partes se obligan a no divulgar, transferir, reproducir, publicar o poner a disposición de terceros dicha información sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la otra parte, salvo en los siguientes casos:

1. Cumplimiento legal o administrativo: cuando la información sea solicitada por autoridad judicial, administrativa o fiscal competente, en cuyo caso la parte requerida deberá notificar a la otra, salvo prohibición legal.
2. Trámites notariales y registrales: cuando sea estrictamente necesario para la escrituración, protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
3. Instituciones financieras: en caso de que intervenga un crédito hipotecario u otra fuente de financiamiento, únicamente en la medida indispensable para la autorización y entrega de recursos.
4. Obligaciones fiscales: para el cumplimiento de declaraciones, pagos de impuestos o cualquier otra disposición en materia tributaria aplicable.

La obligación de confidencialidad tendrá vigencia indefinida, subsistiendo incluso después de la formalización de la escritura pública y la transmisión de la propiedad, salvo en los casos expresamente permitidos en esta cláusula.

En caso de incumplimiento, la parte infractora será responsable de indemnizar a la parte afectada por todos los daños y perjuicios ocasionados, incluyendo pérdidas económicas, gastos legales y cualquier afectación patrimonial derivada de la divulgación indebida.

Asimismo, las partes reconocen que la violación a esta cláusula podría ocasionar un daño irreparable, por lo que, además de la indemnización correspondiente, la parte afectada podrá solicitar a la autoridad judicial competente la adopción de medidas precautorias o cautelares necesarias para evitar o cesar la divulgación indebida.

DÉCIMA SEXTA. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones derivado de fuerza mayor o caso fortuito, entendidos como aquellos acontecimientos ajenos a la voluntad de las partes, imprevisibles o inevitables, tales como fenómenos naturales, incendios, terremotos, actos de autoridad o disposiciones legales que impidan la formalización del contrato. En estos supuestos, las partes deberán reanudar el cumplimiento de sus obligaciones tan pronto desaparezca la causa que lo haya impedido, o bien, acordar de común acuerdo una solución equitativa para restablecer el equilibrio contractual.

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN DE DERECHOS

LA COMPRADORA no podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este contrato a un tercero sin el consentimiento expreso y por escrito de EL VENDEDOR, salvo en el caso de que el pago se realice mediante crédito hipotecario otorgado por una institución financiera, en cuyo caso se entenderá otorgada la autorización para la cesión de derechos necesaria para formalizar la operación.

DÉCIMA OCTAVA. CONDICIÓN SUSPENSIVA DE FINANCIAMIENTO

En el supuesto de que la compraventa esté sujeta a la aprobación de un crédito hipotecario solicitado por LA COMPRADORA, la eficacia del presente contrato quedará condicionada a que la institución financiera correspondiente apruebe el financiamiento en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la firma del contrato. De no obtenerse dicha aprobación en el plazo establecido, las partes podrán rescindir el contrato sin responsabilidad, debiendo EL VENDEDOR reintegrar cualquier cantidad recibida a cuenta del precio, salvo los gastos notariales o de gestoría que expresamente se hubieren pactado como no reembolsables.

DÉCIMA NOVENA. ANEXOS Y DOCUMENTACIÓN INTEGRAL

Forman parte integrante del presente contrato los siguientes anexos, cuya existencia y contenido reconocen y aceptan las partes:

- **Anexo A**: Inventario de accesorios y mobiliario fijo.
- **Anexo B**: Certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad.
- **Anexo C**: Constancias de no adeudo de predial, agua, luz y cuotas de mantenimiento.
- **Anexo D**: Copia de la escritura de propiedad del vendedor.
- **Anexo E**: Avalúo vigente del inmueble para efectos fiscales.
- **Anexo F**: Reglamento de condominio, en su caso.
- **Anexo G**: Acta de entrega-recepción.

Las partes reconocen que los anexos forman parte integral de este contrato y que su omisión, alteración o falsedad facultará a la parte afectada a exigir la rescisión del contrato, así como la indemnización por los daños y perjuicios que se llegaren a causar.

VIGÉSIMA. CLÁUSULAS ADICIONALES: El contrato queda sujeto a la aprobación de financiamiento hipotecario si aplica. EL VENDEDOR notificará cualquier modificación del inmueble que pueda afectar su valor, estado o legalidad, asegurando que LA COMPRADORA tenga información completa y actualizada sobre la propiedad adquirida.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE: Cualquier conflicto derivado del presente contrato será resuelto conforme al Código Civil Federal, Código Civil para la Ciudad de México y demás leyes aplicables, sometiéndose las partes a los tribunales competentes de la Ciudad de México, garantizando seguridad jurídica y cumplimiento de la legislación vigente.

ANEXOS

Para garantizar claridad y precisión en la compraventa, el contrato incluye varios anexos que forman parte integral del mismo y permiten detallar aspectos específicos del inmueble y su transmisión:

Anexo A: Contiene el inventario completo del mobiliario fijo, accesorios, instalaciones y demás elementos que se entregan junto con el inmueble. Esto incluye muebles empotrados, closets, estufas, sistemas de iluminación, calentadores, sistemas de seguridad y cualquier otro bien fijo que se considere parte del departamento. Este anexo asegura que ambas partes tengan conocimiento exacto de lo que se incluye en la entrega y evita disputas posteriores.

Anexo B: Incluye el plano catastral del inmueble, con medidas exactas, distribución de espacios, áreas comunes y colindancias. También puede contener fotografías o diagramas adicionales que permitan visualizar claramente la ubicación de cada área. Este anexo es fundamental para certificar las dimensiones reales del departamento y confirmar que coinciden con los registros oficiales.

Anexo C: Contiene copia del folio real del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad, que acredita la titularidad de EL VENDEDOR y permite verificar que la propiedad está libre de cargas no declaradas. Este documento es esencial para dar seguridad jurídica al contrato y para que LA COMPRADORA pueda inscribir la transmisión de dominio a su nombre.

Anexo D: Enumera cualquier gravamen, limitación, hipoteca o carga existente sobre el inmueble, declarada de manera expresa por EL VENDEDOR. Este anexo permite que LA COMPRADORA tenga plena información sobre posibles restricciones legales y riesgos asociados al bien, asegurando transparencia en la operación y cumpliendo con el principio de buena fe entre las partes.

En conjunto, estos anexos forman parte inseparable del contrato, garantizando que la compraventa se realice con precisión, certeza y seguridad jurídica, protegiendo

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 55 1687 7051

los derechos de ambas partes y evitando conflictos futuros relacionados con el inmueble.

EL VENDEDOR:

_____
Juan Pérez López

LA COMPRADORA:

_____
Ana Gómez Martínez

TESTIGO 1: _____

TESTIGO 2: _____

NOTARIO: _____

2. Permuta

La permuta es un contrato mediante el cual las partes se obligan recíprocamente a entregar un inmueble a cambio de otro, configurando un intercambio directo de bienes que permite la traslación de dominio sin que necesariamente intervenga dinero como contraprestación. Este contrato se caracteriza por ser oneroso y bilateral, ya que cada permutante asume obligaciones recíprocas: entregar el inmueble ofrecido y recibir el inmueble convenido en las condiciones acordadas. La bilateralidad implica que la obligación de una de las partes depende del cumplimiento de la obligación de la contraparte, de manera que la transmisión de propiedad generalmente se realiza de forma simultánea o sujeta a las condiciones pactadas entre los permutantes.

A diferencia de la compraventa, donde la contraprestación principal es un precio en dinero, en la permuta de inmuebles el valor de los bienes intercambiados puede ser equivalente o, si existe diferencia de valor, complementarse mediante un ajuste económico. Esto permite que la permuta sea utilizada en casos donde el dinero no es el medio preferido o donde las partes buscan optimizar la operación de transferencia de propiedad directamente entre inmuebles.

Desde el punto de vista jurídico, la permuta de inmuebles requiere cumplir con las formalidades establecidas en el Código Civil Federal, principalmente la otorgación de escritura pública ante notario y su registro en el Registro Público de la Propiedad, a fin de garantizar seguridad jurídica y efectos frente a terceros. Las obligaciones de las partes incluyen no solo la entrega del inmueble, sino también asegurar que el bien esté libre de gravámenes, ocupantes no autorizados o limitaciones que

impidan su uso, así como responder por vicios ocultos o evicción en los términos legales.

En la práctica, la permuta de inmuebles se utiliza cuando los propietarios desean intercambiar propiedades directamente, evitando la intermediación de dinero o de operaciones sucesivas de compraventa. Por ejemplo, un propietario de un departamento en la Ciudad de México puede permutarlo por una casa en Guadalajara, complementando la diferencia de valor mediante un ajuste monetario. De esta manera, la permuta se presenta como un contrato flexible y eficaz para la traslación de dominio de bienes inmuebles, garantizando equidad entre las partes y seguridad jurídica en la operación.

La permuta permite una gran flexibilidad contractual, ya que los permutantes pueden acordar condiciones específicas sobre la entrega, plazos, estado de los bienes, cargas o gravámenes existentes, así como posibles cláusulas de garantía frente a evicción o vicios ocultos. Este tipo de contrato resulta especialmente útil cuando las partes desean intercambiar inmuebles, terrenos, casas o departamentos, sin recurrir necesariamente a una transacción monetaria directa, favoreciendo así operaciones de carácter patrimonial más complejas y adaptadas a necesidades específicas.

La permuta de bienes inmuebles es un contrato mediante el cual las partes se obligan recíprocamente a entregar un inmueble a cambio de otro, constituyendo un intercambio directo de propiedad que permite la traslación de dominio sin necesidad de que intervenga dinero como contraprestación principal, aunque puede complementarse con un ajuste económico en caso de diferencias de valor. Este contrato es oneroso, porque implica beneficios y obligaciones recíprocas para ambas partes, y bilateral, ya que el cumplimiento de las obligaciones de un permutante depende del cumplimiento del otro. La bilateralidad se refleja en que la entrega de un inmueble por parte de cada contratante está condicionada a recibir el inmueble acordado, y cualquier incumplimiento puede generar responsabilidades recíprocas, incluyendo la restitución de los bienes o el pago de daños y perjuicios.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 551687705

Desde el punto de vista jurídico, la permuta de inmuebles se encuentra regulada en los artículos 2327 a 2331 del Código Civil Federal. El artículo 2327 establece que la permuta consiste en obligarse mutuamente a dar un bien por otro, precisando que, en lo que no se oponga a las disposiciones de la permuta, se aplicarán las reglas sobre la compraventa contenidas en los artículos 2250 y siguientes. Esto permite que principios generales como la obligación de entrega, la garantía por vicios ocultos, la evicción y los efectos de la transmisión de dominio sean aplicables también al intercambio de inmuebles, adaptando dichas normas al contexto específico del contrato de permuta.

El artículo 2328 protege al permutante que ha recibido un inmueble de una persona que no era legítima propietaria, limitando su obligación a devolver únicamente el bien recibido sin tener que entregar el inmueble que ofreció a cambio. Esta protección es especialmente relevante en la permuta de inmuebles, donde los derechos de propiedad deben verificarse cuidadosamente mediante títulos de propiedad y registro en el Registro Público de la Propiedad, para evitar conflictos derivados de titularidades defectuosas o reclamaciones de terceros.

El artículo 2329 establece que quien sufre evicción del inmueble recibido puede reivindicar la cosa entregada, exigir el valor de la cosa recibida o el del inmueble entregado, así como los daños y perjuicios ocasionados. Esta norma garantiza que las partes cuenten con un mecanismo legal de resarcimiento ante la pérdida de propiedad por reclamaciones de terceros y refuerza la necesidad de que los inmuebles permutados se encuentren libres de gravámenes, hipotecas u otras cargas que puedan afectar la transmisión de dominio.

El artículo 2330 protege los derechos de terceros de buena fe que hayan adquirido el inmueble objeto de la permuta, asegurando que la adquisición legítima de un tercero no se vea afectada por conflictos entre permutantes. Esta disposición refuerza la importancia de la publicidad registral, ya que los terceros pueden confiar en los asientos del Registro Público de la Propiedad al momento de adquirir derechos sobre un inmueble.

Finalmente, el artículo 2331 establece que, salvo lo relativo al precio, son aplicables las normas de la compraventa a la permuta cuando no sean contrarias a las disposiciones específicas de la permuta. Esto permite que reglas sobre entrega, formalidades, garantías y obligaciones de las partes se apliquen de manera supletoria, brindando un marco legal sólido y coherente para la traslación de dominio de bienes inmuebles a través de la permuta.

En la práctica, la permuta de inmuebles requiere cumplir con ciertas formalidades esenciales para garantizar seguridad jurídica: la escritura pública ante notario es indispensable para que el acto tenga efectos legales plenos y sea válido frente a terceros, y el registro en el Registro Público de la Propiedad asegura la publicidad y oponibilidad del contrato frente a terceros, evitando conflictos sobre la titularidad. Además, es fundamental que los inmuebles sean existentes, determinados y libres de gravámenes, y que se especifiquen claramente medidas, linderos y características relevantes para su valoración y uso.

La permuta de inmuebles se utiliza comúnmente cuando los propietarios buscan intercambiar propiedades de manera directa, sin necesidad de recurrir a operaciones sucesivas de compraventa o a intermediación monetaria. Por ejemplo, un propietario de un departamento en la Ciudad de México podría permutarlo por una casa en Guadalajara, complementando la diferencia de valor mediante un ajuste económico. Este tipo de operaciones permite optimizar recursos, facilitar la adquisición de bienes deseados y garantizar que ambas partes obtengan la propiedad acordada de manera equitativa y segura.

En conclusión, la permuta de bienes inmuebles es un contrato flexible, equilibrado y jurídicamente protegido, que combina la bilateralidad del intercambio con la seguridad jurídica proporcionada por la legislación civil, la escritura pública y el registro notarial. Este contrato no solo regula de manera clara las obligaciones de cada permutante —entregar su inmueble y recibir el bien convenido—, sino que también establece mecanismos precisos para proteger los derechos de los involucrados y de terceros de buena fe, garantizando que la transferencia de

dominio se realice de manera efectiva y segura. Al prever responsabilidades por evicción, vicios ocultos o defectos de titularidad, la permuta asegura que las partes puedan reclamar resarcimiento o ajustes en caso de incumplimiento, lo que refuerza la confianza en las transacciones inmobiliarias directas.

Así, la permuta constituye un contrato traslativo de dominio que combina la autonomía de la voluntad de las partes con la seguridad jurídica que brinda el marco legal. Su regulación busca equilibrar los derechos y obligaciones de los permutantes, protegiendo tanto al que entrega el inmueble como al que lo recibe, y garantizando que la propiedad objeto del intercambio se transfiera efectivamente. Las formalidades legales, como la escritura pública y el registro en el Registro Público de la Propiedad, otorgan oponibilidad frente a terceros, fortalecen la certeza jurídica y reducen riesgos de conflictos sobre la titularidad o sobre gravámenes ocultos.

Además, la permuta ofrece flexibilidad y eficiencia frente a las operaciones de compraventa tradicionales, al permitir intercambios directos de inmuebles sin la necesidad de una transacción monetaria principal. Esto resulta especialmente útil en el ámbito inmobiliario, donde los bienes suelen tener un valor elevado y, en ocasiones, similar o susceptible de complementarse con un ajuste económico. La posibilidad de intercambiar inmuebles directamente facilita la optimización de recursos, agiliza la adquisición de propiedades deseadas y reduce los costos y tiempos asociados a operaciones sucesivas de compraventa.

En la práctica, la permuta de bienes inmuebles también fomenta la certeza y estabilidad en las relaciones contractuales, ya que ambas partes conocen de antemano sus derechos y obligaciones, incluyendo la entrega de inmuebles libres de gravámenes, la responsabilidad por vicios ocultos y la protección frente a reclamaciones de terceros. Esta combinación de autonomía contractual, seguridad jurídica y mecanismos de protección efectiva convierte a la permuta en una herramienta integral y confiable para la traslación de dominio de inmuebles,

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

consolidándola como una opción atractiva y estratégica dentro del mercado inmobiliario.

Ejemplo: Juan Pérez López es propietario de un departamento ubicado en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, con una superficie de 85 metros cuadrados, y Ana Gómez Martínez posee un departamento en la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de 90 metros cuadrados. Ambos inmuebles se encuentran libres de gravámenes, cargas o limitaciones legales, y cada propietario cuenta con la documentación que acredita su propiedad.

Ambos desean intercambiar sus departamentos mediante un contrato de permuta, de manera que cada uno entregue su inmueble a cambio del otro, sin que medie dinero como contraprestación principal, aunque acuerdan realizar pagos compensatorios en caso de existir diferencias en el valor de los bienes. Para garantizar la validez y oponibilidad de la operación frente a terceros, acuerdan formalizar la permuta mediante escritura pública ante notario y registrar ambos inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.

En el contrato se establece que Juan entregará su departamento en la fecha de otorgamiento de la escritura, libre de ocupantes, objetos ajenos y con todos los accesorios incluidos, y que Ana hará lo mismo con su propiedad, asegurando que se encuentre en condiciones similares. Ambas partes garantizan la titularidad de sus inmuebles y se comprometen a responder en caso de evicción o vicios ocultos.

Asimismo, se acuerda que los gastos de escrituración y registro se cubrirán por mitad, y que cada propietario asumirá los impuestos locales correspondientes a su inmueble. Con este acuerdo, Juan y Ana logran intercambiar sus propiedades de manera segura, evitando conflictos legales y asegurando que la transmisión de dominio se lleve a cabo de manera ordenada, transparente y con plena seguridad jurídica.

Características de la permuta

La permuta es un contrato oneroso, ya que genera obligaciones recíprocas entre las partes, cada una de las cuales debe cumplir con la entrega del bien acordado para que la transmisión de propiedad sea efectiva. A diferencia de la compraventa, la obligación principal de los permutantes no consiste en efectuar un pago en dinero, sino en transferir la propiedad de los bienes convenidos, de manera que cada parte obtenga lo pactado en condiciones equitativas y seguras. Para que el intercambio sea válido, cada permutante debe garantizar que el bien que ofrece sea claro y determinado, es decir, que pueda ser identificado sin ambigüedad, y que esté libre de gravámenes, cargas, limitaciones o vicios ocultos que puedan afectar su propiedad o la capacidad de transmitirla legalmente. Esta obligación de entrega incluye no solo la mera entrega material del inmueble, sino también asegurar que los derechos asociados al bien —como titularidad, uso y posesión— puedan ser transmitidos conforme a la ley.

En el caso de los bienes inmuebles, la validez y eficacia de la permuta requiere el cumplimiento de formalidades legales específicas. Es indispensable que la permuta se eleve a escritura pública ante notario, lo que garantiza que el acto tenga efectos legales plenos y sea auténtico frente a terceros. Además, la inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad es esencial para que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros, asegurando la seguridad jurídica del acto y evitando conflictos futuros derivados de reclamaciones de terceros sobre la titularidad o posibles gravámenes no advertidos.

Estas formalidades no solo protegen a los permutantes, sino que también aseguran la publicidad del acto, permitiendo que cualquier tercero pueda conocer la situación

jurídica de los inmuebles objeto del intercambio. En este sentido, la permuta de bienes inmuebles combina la autonomía de la voluntad de las partes con la protección que ofrece el marco legal, garantizando que los derechos de cada permutante estén resguardados y que la transmisión de propiedad se realice de manera clara, efectiva y segura.

En definitiva, la naturaleza onerosa del contrato, unida a las formalidades legales exigidas para los inmuebles, convierte a la permuta en un instrumento jurídico equilibrado y confiable, que permite el intercambio directo de bienes con plena seguridad jurídica y con mecanismos claros para proteger la propiedad y los derechos de las partes involucradas.

El Código Civil Federal establece reglas específicas que regulan la permuta y buscan equilibrar los derechos y obligaciones de las partes, así como proteger la seguridad jurídica del intercambio de bienes. En este sentido, el artículo 2328 CCF dispone que si una de las partes ha recibido un bien que en realidad no le pertenece al permutante que lo entregó, no estará obligada a entregar el bien que ofreció a cambio, debiendo únicamente restituir la cosa recibida. Esta disposición protege al permutante que actuó de buena fe, evitando que resulte perjudicado por la falta de propiedad legítima del bien recibido y asegurando que el intercambio se realice de manera justa.

Por otro lado, los artículos 2329 y 2330 del Código Civil Federal regulan de manera específica la situación de evicción del bien recibido en la permuta. La evicción se produce cuando un permutante pierde la propiedad del inmueble recibido debido a un reclamo válido de un tercero con mejor derecho, lo que puede derivar de problemas de titularidad, gravámenes no registrados, hipotecas ocultas o limitaciones legales existentes sobre el bien. En tales casos, la normativa establece que el permutante afectado tiene derecho a reclamar la cosa que entregó a cambio, su equivalente en valor o el valor del bien que se le haya dado, así como los daños y perjuicios ocasionados por la evicción, siempre que la otra parte aún posea el bien entregado. Este mecanismo de protección asegura que la pérdida del inmueble

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

recibido no implique un perjuicio absoluto para el permutante, garantizando compensación y restitución conforme a la equidad y al valor real de los bienes involucrados.

Estas disposiciones refuerzan la protección de los permutantes frente a situaciones imprevistas que puedan afectar la transmisión de dominio, proporcionando claridad sobre los derechos y obligaciones de las partes en caso de conflicto y asegurando que existan mecanismos legales precisos para resarcir pérdidas. Así, se mantiene la equidad del intercambio, evitando que una parte resulte perjudicada por circunstancias ajenas a su control o por la falta de propiedad legítima del bien recibido.

En el contexto de la permuta de bienes inmuebles, estas reglas adquieren especial relevancia debido al alto valor económico de los inmuebles y a la complejidad de su registro y titularidad. La normativa garantiza que los permutantes puedan actuar con confianza, sabiendo que la ley protege sus derechos frente a defectos de titularidad, gravámenes ocultos o reclamaciones de terceros, y que existe un marco legal que permite la restitución del inmueble, el ajuste económico correspondiente o la compensación por daños y perjuicios. Esto no solo fortalece la seguridad jurídica de la operación, sino que también promueve la confianza en la celebración de permutas inmobiliarias como un mecanismo seguro, eficiente y equitativo para la traslación de dominio.

Salvo en lo relativo al precio, las reglas de la compraventa son aplicables a la permuta en todo lo que no contravenga las disposiciones específicas previstas en el Código Civil Federal, según el artículo 2331 CCF. Esto significa que los principios generales de la compraventa, como las obligaciones de entrega, la garantía sobre la propiedad y la responsabilidad por vicios ocultos, se aplican de manera supletoria a la permuta, proporcionando un marco jurídico sólido y previsible. De este modo, la permuta no solo establece las obligaciones recíprocas de las partes de entregar y recibir los bienes convenidos, sino que también asegura que cada permutante

pueda reclamar resarcimiento en caso de defectos en la titularidad o problemas que afecten el uso y disfrute del bien intercambiado.

La aplicación de las normas de la compraventa permite que la permuta mantenga un nivel de certeza, equidad y seguridad jurídica similar al de las operaciones de compraventa, facilitando la resolución de conflictos y la protección de los derechos de las partes. Esto es especialmente relevante en el caso de los bienes inmuebles, donde los valores involucrados son altos y la correcta transmisión de dominio requiere formalidades como la escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, garantizando que el acto sea válido frente a terceros y evitando problemas de titularidad o gravámenes ocultos.

En conclusión, la permuta constituye un instrumento jurídico flexible y eficaz, que permite el intercambio directo de bienes mediante un conjunto claro de obligaciones, derechos y garantías. Su regulación combina la autonomía de la voluntad de las partes con la seguridad proporcionada por la legislación civil, asegurando que la transmisión de propiedad se realice de manera justa, equilibrada y confiable, protegiendo tanto a quienes entregan los bienes como a quienes los reciben y estableciendo mecanismos legales claros en caso de incumplimiento o defectos en los bienes intercambiados.

Ejemplo: Ana y Carlos deciden realizar una permuta de inmuebles en la Ciudad de México. Ana ofrece un departamento ubicado en la colonia Roma y Carlos ofrece una casa en Coyoacán. Tras evaluar ambas propiedades, acuerdan que, debido a que la casa de Carlos tiene un valor mayor, Ana realizará un ajuste económico de 500,000 pesos para equilibrar la operación. La permuta se eleva a escritura pública ante notario y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, cumpliendo con las formalidades legales necesarias para garantizar la seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros.

Meses después, un tercero reclama la propiedad del departamento de Ana, argumentando que existe un gravamen no registrado vinculado a una deuda anterior que Ana desconocía. El tribunal determina que la reclamación del tercero es válida,

por lo que Ana no tiene derecho de propiedad sobre el departamento, configurándose así un caso de evicción conforme a los artículos 2329 y 2330 del Código Civil Federal.

En este contexto, Carlos, como permutante afectado, tiene derecho a reclamar la casa que entregó o, si no es posible, exigir su equivalente en valor, incluyendo el ajuste económico de 500,000 pesos que Ana pagó como parte del acuerdo. Asimismo, puede reclamar los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida del inmueble. Si Ana aún posee la casa de Carlos, deberá restituirla o pagar su valor, garantizando que la compensación sea completa y equitativa.

Este ejemplo ilustra cómo la legislación protege a los permutantes frente a situaciones imprevistas que afectan la transmisión de dominio, asegurando mecanismos claros para la restitución de bienes, el pago de daños y la preservación de la equidad en la operación. En la práctica, los artículos 2329 y 2330 CCF proporcionan seguridad jurídica y confianza, permitiendo que la permuta de bienes inmuebles sea un contrato fiable, incluso frente a reclamaciones de terceros sobre los inmuebles involucrados.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Contrato de permuta de bienes inmuebles

Un contrato de permuta de bienes inmuebles es un contrato traslativo de dominio, mediante el cual dos partes acuerdan intercambiar la propiedad de inmuebles, estableciendo derechos y obligaciones recíprocos. Para que sea válido, eficaz y seguro, debe contener secciones específicas que garanticen la claridad, la certeza jurídica y la protección de ambas partes.

1. Encabezado o título del contrato

El encabezado de un contrato de permuta de bienes inmuebles cumple una función estratégica y formal, ya que identifica de manera inmediata la naturaleza del acto jurídico que se está celebrando. En este caso, debe indicar claramente que se trata de un “Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles”, especificando además el lugar y la fecha de celebración, lo que permite situar el acto en un contexto temporal y geográfico concreto, importante para efectos legales y de registro.

Además, el encabezado puede incluir referencias a la legislación aplicable, estableciendo que el contrato se regirá por el Código Civil Federal, así como por las normas locales que regulan la propiedad y la transmisión de inmuebles. Esto no solo refuerza la formalidad del documento, sino que también proporciona un marco normativo de referencia que será útil en caso de interpretación, ejecución o controversia judicial.

Desde un punto de vista práctico, el encabezado contextualiza el acto y deja explícita la intención de las partes: intercambiar bienes inmuebles mediante un acuerdo voluntario, recíproco y bilateral. Al establecer desde el inicio que se trata de una permuta, se diferencia de otros contratos traslativos de dominio como la compraventa o la donación, lo que permite que las obligaciones, derechos y garantías se comprendan correctamente desde la primera sección del documento.

Asimismo, un encabezado bien redactado aporta claridad y seguridad jurídica, ya que orienta a notarios, registradores y autoridades judiciales sobre la naturaleza del contrato, evitando ambigüedades o confusiones sobre el tipo de acto celebrado y los efectos que este produce. También facilita la organización interna del contrato, sirviendo como guía para estructurar el resto de las cláusulas de manera lógica y coherente.

En resumen, el encabezado no es un elemento meramente formal, sino que cumple un papel esencial en la validez, claridad y eficacia del contrato, asegurando que desde el inicio quede establecido que el acto se trata de una permuta de bienes inmuebles, que será regulada por la legislación aplicable, y que refleja la intención clara y consciente de las partes involucradas.

2. Datos completos de las partes

Los datos completos de las partes constituyen un elemento esencial en un contrato de permuta de bienes inmuebles, ya que permiten identificar con precisión a los permutantes y garantizar la validez del acto jurídico. En esta sección se incluyen el nombre completo y la nacionalidad de cada parte, asegurando que las autoridades, notarios y registros públicos puedan reconocer correctamente a los contratantes y evitar confusiones con personas de nombres similares. Asimismo, se establece el domicilio particular de cada permutante, detallando calle, número, colonia, alcaldía

o municipio, código postal y ciudad, lo cual resulta fundamental para efectos de notificaciones, requerimientos legales o futuros procedimientos judiciales.

Es indispensable también indicar el estado civil de cada parte y, en su caso, el régimen patrimonial aplicable, como sociedad conyugal o separación de bienes, especialmente cuando alguno de los inmuebles pertenezca al patrimonio conyugal. Esto garantiza que la persona que celebra el contrato tiene plena capacidad para transmitir y recibir propiedad sin generar conflictos posteriores. Igualmente, se incorporan los documentos de identidad oficiales, tales como credencial para votar, pasaporte o cédula profesional, con sus respectivos números, con el fin de verificar la identidad de los permutantes y confirmar que poseen la capacidad legal necesaria para realizar el acto.

En caso de que alguna de las partes actúe mediante representante legal, se debe señalar la identidad del apoderado, el tipo de poder conferido y la autoridad que lo otorgó, asegurando que la celebración del contrato sea plenamente válida y evitando futuras impugnaciones relacionadas con la representación o titularidad de los bienes. La inclusión detallada de todos estos datos protege a ambas partes, asegurando que el intercambio de inmuebles se realice entre titulares legítimos y con capacidad legal, evita conflictos futuros sobre la propiedad o la validez del acto, y facilita la protocolización ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, fortaleciendo así la seguridad jurídica de la operación.

3. Considerandos o antecedentes

Los considerandos o antecedentes de un contrato de permuta de bienes inmuebles constituyen una sección clave, ya que permiten contextualizar el acto jurídico, explicando las razones y circunstancias que motivan a las partes a celebrar el intercambio. En esta sección se detallan los inmuebles objeto de la permuta, describiendo su ubicación exacta, superficie total y construida, linderos, número de

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 551687705 1

escritura y registro en el Registro Público de la Propiedad, así como características relevantes como número de habitaciones, baños, estacionamientos, patios, jardines, áreas comunes, instalaciones eléctricas, hidráulicas y de gas, y cualquier otro elemento que permita identificar plenamente cada propiedad y establecer su valor aproximado en el mercado.

Los considerandos también incluyen la intención expresa de las partes de intercambiar bienes de manera voluntaria, bilateral y equitativa, reflejando la autonomía de la voluntad y la buena fe con la que se celebra el contrato. Se pueden incorporar acuerdos preliminares entre los permutantes, tales como ajustes económicos para equilibrar diferencias de valor entre los inmuebles, convenios sobre el mantenimiento previo a la entrega, o cualquier condición que ambas partes consideren relevante para garantizar un intercambio justo y transparente.

Además, es fundamental que en esta sección se haga constar que los inmuebles se encuentran libres de gravámenes, hipotecas, limitaciones legales, litigios pendientes, ocupantes no autorizados o cualquier otra carga que pueda afectar la transmisión del dominio. Esta declaración fortalece la confianza entre las partes y proporciona un marco de seguridad jurídica, asegurando que cada permutante tiene la facultad de disponer de su propiedad sin restricciones y que el intercambio se realizará sin riesgos de reclamaciones de terceros.

Los considerandos también pueden reflejar antecedentes adicionales que expliquen la motivación de la permuta, como la conveniencia económica, la necesidad de cambiar de ubicación por motivos familiares o laborales, o el interés en obtener un inmueble con características específicas distintas a las actuales. De esta forma, se establece un registro formal de la intención de las partes, la valoración de los bienes y los acuerdos previos, lo que contribuye a prevenir conflictos posteriores y a sustentar la legitimidad del contrato ante notario, registrador o autoridades judiciales.

En síntesis, los considerandos cumplen una función doble: primero, contextualizan el contrato, dejando clara la motivación y circunstancias que llevaron a la permuta;

y segundo, refuerzan la transparencia, la buena fe y la seguridad jurídica, al garantizar que los inmuebles están libres de cargas y que las partes actúan con pleno conocimiento y consentimiento sobre los términos y condiciones del intercambio.

4. Objeto del contrato

El objeto del contrato en la permuta de bienes inmuebles constituye el núcleo esencial del acto jurídico, ya que en esta sección se describen con precisión los inmuebles que serán materia del intercambio. Para otorgar seguridad jurídica y evitar cualquier ambigüedad, la descripción debe ser clara, completa y detallada, de manera que los bienes resulten plenamente determinados e identificables.

En este apartado se señala la ubicación exacta de cada inmueble, indicando la calle, número exterior e interior en su caso, colonia, alcaldía o municipio, entidad federativa y código postal. Asimismo, se especifica la superficie total del terreno y la superficie construida, así como los linderos y colindancias con otros predios, elementos que permiten individualizar el bien y evitar confusiones con propiedades aledañas.

De igual manera, debe hacerse constar el número de escritura pública mediante la cual los permutantes adquirieron la propiedad, el folio real y datos registrales en el Registro Público de la Propiedad, y cualquier otro antecedente legal que respalde la titularidad. Estos elementos son indispensables para acreditar que las partes cuentan con legitimación jurídica para disponer de los bienes y que la transmisión de dominio será válida y eficaz.

La descripción de los inmuebles también debe contemplar sus características físicas relevantes, tales como número de habitaciones, baños, estacionamientos, patios, jardines, terrazas, bodegas, instalaciones hidráulicas, eléctricas, de gas y servicios

generales. En el caso de edificios, departamentos o condominios, es necesario detallar las áreas comunes que correspondan, la cuota de mantenimiento o derechos y obligaciones derivados del régimen de propiedad en condominio.

Un aspecto fundamental dentro de este apartado es la declaración de que los inmuebles se encuentran libres de gravámenes, hipotecas, embargos, limitaciones de dominio, arrendamientos, ocupantes no autorizados u otros derechos reales que pudieran afectar su transmisión. Esta manifestación protege a ambas partes, garantiza la seguridad del intercambio y asegura que los bienes se entreguen sin vicios legales que comprometan su posesión o dominio.

En conclusión, el objeto del contrato en la permuta de bienes inmuebles no solo describe materialmente los bienes a intercambiar, sino que también fija los elementos legales y registrales que los individualizan, asegura la transparencia del acto y constituye la base para la transmisión efectiva de la propiedad, evitando futuros conflictos entre las partes o con terceros.

5. Obligaciones de los permutantes

Las obligaciones de los permutantes representan el conjunto de compromisos recíprocos que cada parte asume para garantizar que el contrato de permuta de bienes inmuebles se cumpla de manera justa, transparente y con plena eficacia jurídica. Estas obligaciones son de carácter esencial, pues de su cumplimiento depende la validez y la seguridad de la transmisión de dominio.

En primer lugar, cada permutante se obliga a entregar el inmueble convenido en condiciones plenas y libres de cargas o limitaciones, lo que implica que los bienes deben estar desocupados, sin arrendatarios, ocupantes no autorizados ni gravámenes como hipotecas, embargos, servidumbres ocultas o limitaciones de dominio que puedan afectar la posesión y disfrute del nuevo propietario.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

De igual forma, los permutantes están obligados a garantizar la titularidad y la posesión legal del inmueble, lo cual significa que deben acreditar, mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que son legítimos dueños del bien que ofrecen en permuta, y que no existe impedimento legal para transmitirlo a la otra parte.

Otra obligación fundamental es la de responder por los vicios ocultos o defectos de construcción que puedan afectar la propiedad, su habitabilidad o su valor económico. Esto protege al adquirente frente a problemas no evidentes al momento de la permuta, como fallas estructurales, instalaciones defectuosas o irregularidades jurídicas que no hayan sido declaradas oportunamente.

Asimismo, en los casos en que exista una diferencia significativa en el valor de los inmuebles objeto de la permuta, las partes deberán realizar ajustes económicos o pagos complementarios para equilibrar la operación. Estos ajustes se pactan expresamente en el contrato, precisando monto, forma y plazo de pago, con el fin de que la equivalencia y la equidad del intercambio no se vean comprometidas.

El cumplimiento de estas obligaciones recíprocas asegura que ambas partes actúen en un marco de equidad, buena fe y seguridad jurídica, evitando futuros conflictos y garantizando que cada permutante reciba efectivamente el bien acordado, con todos los atributos y garantías legales que le corresponden.

6. Entrega y transmisión de dominio

La entrega y transmisión de dominio en un contrato de permuta de bienes inmuebles constituye uno de los aspectos más relevantes del acuerdo, pues es el momento en el que se materializa el intercambio y se consolidan los derechos de propiedad de cada permutante sobre el nuevo inmueble.

En primer lugar, la entrega física de los inmuebles implica que cada una de las partes debe poner a disposición de la otra el bien objeto de la permuta en el estado en que se encuentra, libre de ocupantes, mobiliario no convenido o cualquier limitación de hecho que impida su uso y disfrute. Esta entrega puede pactarse en una fecha determinada, inmediatamente después de la firma del contrato o en un plazo razonable convenido por las partes, garantizando que el inmueble se reciba en condiciones adecuadas de habitabilidad, conservación y seguridad.

En cuanto a la transmisión legal de la propiedad, la legislación civil establece que, tratándose de bienes inmuebles, la permuta debe formalizarse necesariamente mediante escritura pública otorgada ante notario público, quien dará fe del acto jurídico, verificará la capacidad y legitimidad de las partes, y asegurará el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes. La escritura constituye el instrumento que valida el contrato y le otorga fuerza probatoria plena.

Posteriormente, la escritura debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que la transmisión de dominio tenga efectos frente a terceros y goce de plena oponibilidad. Esta inscripción garantiza que el nuevo propietario pueda ejercer sus derechos sin riesgo de que terceros reclamen la propiedad o cuestionen la validez del acto. Además, el registro confiere certeza y seguridad jurídica al intercambio, evitando conflictos futuros sobre la titularidad de los bienes.

En algunos casos, el contrato puede prever que la entrega física del inmueble se realice de manera simultánea a la firma de la escritura, o bien, dentro de un plazo específico posterior, siempre y cuando quede claramente establecido en las cláusulas contractuales. También es posible pactar que la transmisión de posesión se acompañe de la entrega de llaves, documentos relacionados con servicios (agua, luz, predial) y cualquier otro elemento necesario para el uso efectivo del bien.

En conclusión, la entrega y transmisión de dominio en la permuta de inmuebles no solo representa el cumplimiento material del contrato, sino que también constituye la culminación formal y legal del acto traslativo de dominio, asegurando que ambas

partes obtengan plena propiedad, posesión y seguridad jurídica respecto de los inmuebles recibidos.

ABOGADOS DE ÉXITO

7. Ajustes económicos o complementos monetarios

WHATSAPP 5516877051

Dentro de la naturaleza de la permuta de bienes inmuebles, el elemento esencial es el intercambio directo de propiedades, sin que el dinero constituya la contraprestación principal. Sin embargo, es frecuente que los inmuebles objeto del contrato no tengan un valor equivalente, lo que genera la necesidad de establecer ajustes económicos o complementos monetarios para equilibrar la operación y asegurar que ambas partes reciban un beneficio proporcional y justo.

En esta sección se debe especificar con precisión el monto del ajuste económico, señalando la cantidad exacta de dinero que una de las partes deberá entregar a la otra para compensar la diferencia de valor entre los bienes permutados. Dicha suma debe fijarse de manera clara y en números y letras, para evitar ambigüedades o interpretaciones posteriores.

ABOGADOS DE ÉXITO

WHATSAPP 5516877051

Asimismo, resulta indispensable determinar la forma de pago, ya sea en efectivo, mediante transferencia bancaria, cheque certificado u otro medio acordado, garantizando la trazabilidad y seguridad de la transacción. También se debe indicar el plazo en que se cubrirá el ajuste, que puede ser de manera inmediata al momento de la firma de la escritura de permuta o en un periodo posterior previamente convenido entre las partes.

En caso de que el ajuste económico no se liquide en el mismo acto, es recomendable que se establezcan garantías adicionales de cumplimiento, como la constitución de una obligación accesoria, la entrega de un pagaré o la aplicación de penalidades en caso de incumplimiento. Esto refuerza la seguridad jurídica y protege los derechos de la parte acreedora.

ABOGADOS DE ÉXITO

WHATSAPP 5516877051

De igual modo, el contrato puede prever que, si al momento de la firma o del registro se descubren diferencias significativas en la valuación de los inmuebles —ya sea por avalúo oficial o por dictamen pericial—, las partes estarán obligadas a revisar y, en su caso, ajustar el monto previamente pactado, asegurando siempre la equidad en la operación.

En conclusión, la cláusula relativa a los ajustes económicos cumple una función esencial: garantizar la proporcionalidad y el equilibrio en la permuta de inmuebles, evitando que alguna de las partes resulte injustamente beneficiada o perjudicada. Con ello, se refuerza la transparencia, la buena fe y la equidad del contrato, alineando el intercambio a un marco de certeza jurídica y equilibrio patrimonial.

8. Garantías y responsabilidad

En todo contrato de permuta de bienes inmuebles resulta indispensable establecer las garantías y responsabilidades que asumirán los permutantes, ya que de ellas depende la protección de sus derechos y la seguridad jurídica de la operación. Este apartado tiene como finalidad asegurar que las partes no solamente cumplan con la entrega de los bienes pactados, sino que también respondan en caso de que existan situaciones que afecten la validez, el goce o el uso pleno de las propiedades objeto de intercambio.

En primer lugar, debe contemplarse la garantía de evicción, mediante la cual cada permutante asegura a la otra parte que el inmueble transmitido se encuentra libre de reclamaciones de terceros y que no será privado de la propiedad por resolución judicial o administrativa posterior. En caso de que se presente una acción de un tercero que prive al adquirente de su derecho de propiedad, el permutante afectado tendrá derecho a exigir la restitución del bien permutado, o en su defecto, el pago de una compensación económica equivalente, más los daños y perjuicios ocasionados.

En segundo término, se encuentra la responsabilidad por vicios ocultos. Esta figura implica que, si alguno de los inmuebles presenta defectos estructurales, de instalaciones o de cualquier naturaleza que no fueran aparentes al momento de la celebración del contrato, el permutante que recibió el bien con tales defectos podrá exigir la reparación del daño, una disminución proporcional en el valor del inmueble o incluso la rescisión del contrato, dependiendo de la gravedad de los vicios y del perjuicio ocasionado. Esta disposición refuerza la obligación de las partes de actuar con buena fe y de garantizar la idoneidad de los bienes intercambiados.

Asimismo, debe establecerse la responsabilidad por incumplimiento de obligaciones contractuales, particularmente aquellas relacionadas con la entrega material de los inmuebles y la formalización de la transmisión de dominio mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Si alguna de las partes incumple con estos deberes, deberá responder con una indemnización por daños y perjuicios, además de las penalidades convencionales que las partes hayan pactado para tales supuestos.

Finalmente, el contrato puede prever garantías adicionales de cumplimiento, como la constitución de fianzas, hipotecas sobre los propios inmuebles, o cláusulas penales que se activen en caso de incumplimiento, con el fin de fortalecer la certeza de que las partes honrarán lo acordado. Estas medidas otorgan mayor seguridad jurídica al acuerdo y protegen de manera efectiva los intereses de los permutantes.

En suma, la sección de garantías y responsabilidad cumple una doble función: prevenir riesgos derivados del intercambio de inmuebles y ofrecer soluciones claras en caso de incumplimiento, vicios ocultos o evicción, consolidando así la confianza y la estabilidad de la relación contractual.

9. Cláusulas especiales

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

En un contrato de permuta de bienes inmuebles, las cláusulas especiales representan un espacio de flexibilidad que permite a las partes incorporar disposiciones particulares que respondan a sus necesidades específicas, siempre que no contravengan el orden público ni las normas imperativas del derecho civil. Estas cláusulas complementan el contenido esencial del contrato y tienen como finalidad dotar de mayor certeza, equidad y previsibilidad a la relación jurídica. Entre las más relevantes se encuentran:

1. Plazos para escrituración y registro: El cumplimiento oportuno de los plazos resulta esencial en la permuta de bienes inmuebles. Las partes pueden convenir una fecha precisa para otorgar la escritura pública ante notario, así como el término para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto garantiza que la transmisión del dominio no quede únicamente en la esfera contractual, sino que adquiera plena eficacia frente a terceros.
En esta cláusula también se pueden establecer penalizaciones por incumplimiento de los plazos, prórrogas condicionadas o la obligación de cubrir los gastos notariales y registrales en proporción determinada entre los permutantes. Incluso puede acordarse que, si una de las partes no acude a la cita notarial en la fecha estipulada, se tenga por incumplido el contrato con las consecuencias pactadas.

2. Condiciones de uso, conservación o mantenimiento previo a la entrega: El contrato puede establecer de manera detallada que los inmuebles deberán entregarse en el mismo estado en que fueron inspeccionados al momento de la celebración del contrato, libres de adeudos por impuestos y servicios básicos como agua, luz, gas y predial. Asimismo, es posible obligar a los permutantes a realizar reparaciones menores, a mantener jardines, techos, instalaciones eléctricas e hidráulicas en funcionamiento, o a garantizar que el inmueble se encuentre desocupado al momento de la entrega.
De igual forma, se puede incluir la obligación de entregar constancias de no adeudo expedidas por las autoridades competentes, con el fin de evitar que el adquirente herede pasivos fiscales o de servicios que correspondan al antiguo propietario.

3. Penalizaciones por retrasos o incumplimiento: Una cláusula penal tiene como propósito incentivar el cumplimiento exacto y puntual de las obligaciones. Se puede establecer una sanción económica por cada día de retraso en la entrega del inmueble, en la formalización de la escritura pública o en la inscripción registral. La penalización puede consistir en un monto fijo, un porcentaje del valor del inmueble o incluso en la posibilidad de dar por resuelto el contrato si el retraso excede un plazo razonable.
Este tipo de cláusulas no solo otorgan certeza a las partes sobre las consecuencias del incumplimiento, sino que también evitan la necesidad de acreditar daños y perjuicios en juicio, ya que la indemnización queda previamente tasada.

4. Condiciones para la rescisión del contrato: La rescisión constituye una medida extrema, pero necesaria para salvaguardar a la parte cumplida en caso de incumplimiento grave. Se puede estipular que el contrato quedará rescindido si se descubre que alguno de los inmuebles se encuentra hipotecado, embargado o con limitaciones de dominio no declaradas; si alguna de las partes se niega a otorgar la escritura pública; o si se incumple con la entrega en el plazo pactado.
En estos casos, el contrato puede prever que la parte incumplida restituya el inmueble recibido y pague una indemnización equivalente a los gastos notariales, impuestos, derechos registrales y cualquier otro costo generado por la operación fallida, además de posibles daños morales o patrimoniales ocasionados.

5. Cláusulas de confidencialidad y solución de controversias: En las permutas donde intervienen inmuebles de alto valor económico o que implican información sensible (como escrituras, avalúos, historial registral o fiscal), se pueden incluir cláusulas de confidencialidad que prohíban a las partes divulgar dicha información a terceros sin autorización.
Respecto a la solución de controversias, además de establecer la jurisdicción competente, es posible pactar mecanismos alternativos como mediación, conciliación o arbitraje. Estas vías permiten resolver conflictos de manera más rápida y económica, evitando la judicialización innecesaria.

En conjunto, las cláusulas especiales cumplen una función estratégica dentro del contrato de permuta, ya que no solo complementan las disposiciones generales del Código Civil Federal, sino que también permiten a las partes anticiparse a posibles escenarios de incumplimiento, retraso o conflicto. Estas estipulaciones añaden un grado mayor de certeza y previsibilidad jurídica, pues delimitan con precisión las consecuencias de situaciones que, aunque no deseadas, son frecuentes en la práctica de los contratos traslativos de dominio.

Al prever con antelación circunstancias como plazos para escrituración, condiciones de conservación de los inmuebles, penalizaciones por incumplimiento, causas de rescisión o formas alternativas de solución de controversias, las partes reducen considerablemente la posibilidad de enfrentarse a disputas largas y costosas. De este modo, el contrato se convierte en un instrumento no solo de transmisión de propiedad, sino también de gestión de riesgos patrimoniales y legales.

Su inclusión, además, permite personalizar el acuerdo conforme a las características específicas de los inmuebles y a las expectativas de los permutantes. Por ejemplo, no es lo mismo permutar dos casas habitación con un valor similar que intercambiar un departamento por un terreno de mayor extensión, en cuyo caso resulta indispensable fijar ajustes económicos o cláusulas que regulen la desocupación, el estado de conservación o el pago proporcional de impuestos.

De esta manera, las cláusulas especiales fortalecen la eficacia, estabilidad y equilibrio de la relación contractual, evitando vacíos legales y otorgando a las partes un marco de protección integral que refuerza tanto la seguridad jurídica como la equidad del intercambio. En definitiva, representan una herramienta flexible que dota a la permuta de mayor solidez, previniendo conflictos futuros y garantizando que el acuerdo responda de forma justa y adecuada a la voluntad de los contratantes.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

10. Jurisdicción y ley aplicable

La cláusula de jurisdicción y ley aplicable constituye uno de los elementos más relevantes dentro del contrato de permuta de bienes inmuebles, ya que fija de manera expresa qué normatividad regirá la interpretación, validez y cumplimiento del contrato, así como qué tribunales tendrán competencia en caso de surgir una controversia.

En primer lugar, esta estipulación señala que el contrato se sujetará al Código Civil Federal y a la legislación civil de la entidad federativa en la que se ubique el inmueble objeto de la permuta. Esto es especialmente importante en materia inmobiliaria, dado que las regulaciones locales sobre propiedad, inscripción registral, impuestos y derechos de terceros pueden variar significativamente de un estado a otro. De esta manera, se evita cualquier ambigüedad respecto de qué marco legal resulta aplicable, lo que garantiza certeza y seguridad jurídica para ambas partes.

Asimismo, se establece que cualquier controversia derivada de la interpretación o ejecución del contrato será resuelta por los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble. Este criterio territorial no solo responde a principios de derecho procesal, sino que también facilita la resolución de conflictos, al encontrarse en esa jurisdicción la documentación registral, las autoridades administrativas relacionadas con el bien y, en su caso, las pruebas físicas necesarias para acreditar derechos sobre el inmueble.

La inclusión de esta cláusula también permite que las partes puedan pactar, de manera complementaria, mecanismos alternativos de solución de conflictos, como la mediación o el arbitraje, siempre que no se contravengan disposiciones de orden público. Con ello, se promueve una solución más rápida, menos costosa y menos desgastante que un juicio ordinario.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

En conclusión, esta disposición evita vacíos o contradicciones legales, delimita de manera clara la competencia judicial y asegura que la permuta se ejecute bajo un marco normativo cierto y previsible, lo cual contribuye a la seguridad y estabilidad del contrato.

11. Firmas y protocolización

La sección de firmas y protocolización es el cierre formal del contrato de permuta de bienes inmuebles y constituye un paso esencial para garantizar su validez, eficacia y seguridad jurídica. Este apartado no solo formaliza la voluntad de las partes, sino que también permite que el acuerdo tenga plena fuerza legal frente a terceros.

En primer lugar, ambas partes deben suscribir el contrato de manera personal, reflejando su conformidad con todas las cláusulas pactadas, incluidos los derechos, obligaciones, ajustes económicos y garantías. La firma es la expresión legal de su consentimiento y demuestra que conocen y aceptan los términos del intercambio.

Posteriormente, el contrato debe ser protocolizado ante notario público, quien da fe de la autenticidad del acto, verifica la capacidad legal de los permutantes y revisa que el contenido del contrato cumpla con los requisitos legales aplicables. La intervención notarial no solo valida el acto, sino que también refuerza la seguridad jurídica, al dejar constancia pública de que la permuta fue celebrada conforme a la ley y con plena voluntad de las partes.

Una vez protocolizado, el contrato debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, paso indispensable para que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros. La inscripción asegura que los derechos sobre los inmuebles se encuentren debidamente documentados y que cualquier reclamación futura por parte de terceros pueda ser debidamente resuelta conforme a la ley.

Además, el proceso de protocolización y registro permite que la traslación de dominio se complete de manera formal y definitiva, evitando conflictos sobre titularidad, gravámenes ocultos o disputas de posesión. En este sentido, la firma y la protocolización no solo formalizan el contrato, sino que también constituyen la garantía de que el intercambio de bienes se realizó de manera legal, segura y transparente.

En conclusión, la sección de firmas y protocolización consolida la permuta como un contrato traslativo de dominio plenamente válido, asegurando que los derechos de ambas partes queden protegidos y que la operación tenga efectos legales plenos y definitivos.

Ejemplo: En la Ciudad de México, a 2 de septiembre de 2025, comparecen por una parte María López Hernández, mexicana, mayor de edad, soltera, con domicilio en Calle Durango 210, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, titular de la credencial de elector número 1122334455, y por la otra parte Javier Torres Ramírez, mexicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de sociedad conyugal, con domicilio en Calle Río Churubusco 85, Colonia Iztapalapa, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, titular de la credencial de elector número 5566778899, quienes manifiestan tener plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles, el cual se regirá por los artículos 2327 a 2331 del Código Civil Federal, así como por las disposiciones civiles aplicables en la Ciudad de México.

Los comparecientes declaran y reconocen que poseen bienes inmuebles libres de gravámenes, limitaciones legales o cargas que puedan afectar su titularidad, y que el presente contrato tiene por objeto el intercambio directo de los siguientes inmuebles:

1. *Inmueble de María López Hernández: ubicado en Calle Michoacán 45, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México; superficie total*

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 55 1687 7051

de 150 m² y construida de 120 m²; número de escritura 12345 del Notario Público 12 de la Ciudad de México, registrado en el folio real 987654 del Registro Público de la Propiedad; cuenta con sala, comedor, 3 recámaras, 2 baños completos, cocina equipada, estacionamiento para un automóvil y jardín frontal.

2. *Inmueble de Javier Torres Ramírez: ubicado en Calle Sur 105, Colonia Iztapalapa, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México; superficie total de 180 m² y construida de 140 m²; número de escritura 67890 del Notario Público 5 de la Ciudad de México, registrado en el folio real 123456 del Registro Público de la Propiedad; cuenta con sala, comedor, 4 recámaras, 3 baños completos, cocina integral, estacionamiento para dos automóviles y patio trasero.*

Ambas partes declaran su intención de realizar el presente intercambio como permuta, reconociendo que los inmuebles descritos han sido valorados y que, en caso de existir diferencia de valor, se compensará mediante ajuste económico a pactarse por escrito dentro del plazo convenido para la formalización de la escritura pública.

Asimismo, los permutantes acuerdan que la entrega de los inmuebles y la transferencia de dominio se realizará mediante escritura pública ante notario, con inscripción obligatoria en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, garantizando la oponibilidad frente a terceros y la plena validez legal de la permuta.

Las partes también reconocen y aceptan las garantías legales de la permuta, incluyendo la garantía de evicción, la responsabilidad por vicios ocultos, la indemnización por incumplimiento de obligaciones y las condiciones previstas en las cláusulas especiales sobre plazos, conservación de los inmuebles, penalizaciones y rescisión del contrato en caso de incumplimiento.

Finalmente, los comparecientes manifiestan que el presente contrato refleja de manera fiel y completa su voluntad, comprometiéndose a cumplir con todas las obligaciones estipuladas, y acuerdan protocolizarlo ante notario público, dando

cumplimiento a las formalidades legales necesarias para su eficacia, validez y seguridad jurídica.

Ejemplo 2: Contrato de permuta de bien inmueble

CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES

En la Ciudad de México, a los dos días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, comparecen los señores que al final se señalan, quienes manifiestan su voluntad de celebrar el presente **Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles**, sujetándose a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DE UNA PARTE, el **C. JUAN PÉREZ LÓPEZ**, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, por su propio derecho, con domicilio ubicado en Calle Florencia número 45, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. El compareciente acredita su identidad mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio 1234567890, misma que exhibe en este acto. En lo sucesivo se le denominará “EL PERMUTANTE 1”**.**

DE OTRA PARTE, la **C. ANA GÓMEZ MARTÍNEZ**, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, igualmente por su propio derecho, con domicilio en Avenida Insurgentes Sur número 2100, Colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. La compareciente acredita su identidad mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio 0987654321, misma que exhibe en este acto. En lo sucesivo se le denominará “LA PERMUTANTE 2”.

Ambos comparecientes manifiestan encontrarse en pleno uso de sus facultades legales, con capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos de ley, declarando que no existe incapacidad, restricción legal, gravamen o limitación alguna que impida la celebración del presente contrato.

Los comparecientes se reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan y la plena legitimación para disponer de los bienes inmuebles que serán objeto de la presente permuta, mismos que se describirán en las cláusulas posteriores, y

manifiestan que comparecen de manera libre, voluntaria y sin que medie error, dolo, violencia o mala fe en la celebración de este acto jurídico.

Ambas partes, en adelante “LAS PARTES”, reconocen su capacidad legal para celebrar este contrato y manifiestan lo siguiente:

I. DECLARACIONES DE LAS PARTES

A) Declara EL PERMUTANTE 1:

1. Que es legítimo propietario del departamento ubicado en Calle Durango No. 120, Departamento 3B, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie total de 85 m², registrado bajo el folio real número 12345 del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, y que el inmueble se encuentra debidamente inscrito a su nombre, con constancia de posesión pacífica y sin reclamaciones pendientes de terceros que afecten su dominio.
2. Que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, limitaciones legales, litigios o vicios ocultos, salvo aquellos expresamente declarados en el Anexo D, el cual forma parte integrante del presente contrato. Declara que conoce el estado físico, estructural y legal del inmueble, y que no existen ocupantes no autorizados ni restricciones de uso que puedan impedir su transmisión o disfrute por parte de LA PERMUTANTE 2.
3. Que posee plena capacidad y facultad legal para transmitir la propiedad del departamento mediante permuta, y que no existe impedimento legal, contractual ni judicial que restrinja la disposición del inmueble, asegurando que puede otorgar todos los derechos inherentes a la propiedad, incluyendo la facultad de recibir ajustes económicos en caso de diferencia de valor y la obligación de responder por la garantía de evicción y vicios ocultos conforme a la legislación aplicable.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

4. Que entrega el inmueble con la intención expresa de permutarlo, reconociendo que la contraprestación consistirá en una bien inmueble propiedad de LA PERMUTANTE 2, según lo estipulado en las cláusulas del presente contrato, y que se compromete a realizar todos los actos necesarios para la traslación legal del dominio, incluyendo la firma de escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

B) Declara LA PERMUTANTE 2:

1. Que es legítima propietaria del departamento ubicado en Calle Durango No. 200, Departamento 5A, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con una superficie total de 90 m², registrado bajo el folio real número 54321 del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, y que el inmueble se encuentra debidamente inscrito a su nombre, con constancia de posesión pacífica y sin reclamaciones pendientes de terceros que afecten su dominio. Declara que posee la documentación legal que acredita su propiedad y que la misma se encuentra vigente y en orden.
2. Que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, limitaciones legales, litigios o vicios ocultos, salvo aquellos expresamente señalados en el Anexo D, que forma parte integrante del presente contrato. Manifiesta que conoce el estado físico, estructural y legal del inmueble, que el bien se encuentra en condiciones óptimas para su uso y disfrute, y que no existen ocupantes no autorizados ni restricciones que puedan impedir su transmisión o afectar la posesión de EL PERMUTANTE 1.
3. Que posee plena capacidad y facultad legal para transmitir la propiedad del departamento mediante permuta, asegurando que no existe impedimento legal, contractual ni judicial que restrinja la disposición del inmueble. Declara que puede otorgar todos los derechos inherentes a la propiedad, incluyendo la facultad de recibir ajustes económicos en caso de diferencia de valor y la obligación de responder por la garantía de evicción y vicios ocultos conforme a la legislación aplicable.

4. Que entrega el inmueble con la intención expresa de permutarlo, reconociendo que la contraprestación consistirá en una bien inmueble propiedad de EL PERMUTANTE 1, según lo estipulado en las cláusulas del presente contrato. Asimismo, se compromete a realizar todos los actos necesarios para la traslación legal del dominio, incluyendo la firma de escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, asegurando que la operación sea plenamente oponible frente a terceros.

C) Ambas partes reconocen:

Que el presente contrato tiene carácter oneroso, bilateral y traslativo de dominio, reconociendo que cada permutante asume obligaciones recíprocas y que la contraprestación principal consiste en la entrega de los bienes inmuebles convenidos, no en el pago de dinero, salvo ajustes económicos previamente pactados para equilibrar la operación.

Asimismo, reconocen que las obligaciones y derechos derivados del presente contrato serán exigibles legalmente, y que ambas partes se obligan a cumplir de manera íntegra con todas las estipulaciones, incluyendo la entrega física de los inmuebles, la formalización mediante escritura pública ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, garantizando que la transmisión del dominio sea plenamente válida y oponible frente a terceros.

Las partes aceptan que cualquier incumplimiento o falta de ejecución de las obligaciones pactadas dará lugar a la responsabilidad legal correspondiente, incluyendo la obligación de indemnizar daños y perjuicios, responder por vicios ocultos o defectos no aparentes, y cumplir con las cláusulas de rescisión, penalizaciones o ajustes económicos convenidos.

Finalmente, reconocen que la naturaleza bilateral y onerosa del contrato asegura la equidad en el intercambio de bienes, fortaleciendo la seguridad jurídica y la certeza sobre la propiedad de los inmuebles, y que este acto jurídico se celebra de manera

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

libre, consciente y sin vicios que puedan afectar su validez, garantizando la protección de los derechos de ambos permutantes.

II. OBJETO DE LA PERMUTA

Por medio del presente contrato, EL PERMUTANTE 1 transfiere a LA PERMUTANTE 2 la propiedad plena del inmueble identificado como Departamento 3B, ubicado en Calle Durango No. 120, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie total de 85 m², folio real número 12345 del Registro Público de la Propiedad, incluyendo todos sus accesorios, instalaciones, anexos, servicios, derechos de uso y disfrute, así como cualquier derecho legal o contractual inherente al bien, de manera que la transmisión sea completa, efectiva y sin limitaciones.

De igual forma, LA PERMUTANTE 2 transfiere a EL PERMUTANTE 1 la propiedad plena del inmueble identificado como Departamento 5A, ubicado en Calle Durango No. 200, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con una superficie total de 90 m², folio real número 54321 del Registro Público de la Propiedad, incluyendo todos sus accesorios, instalaciones, anexos, servicios, derechos de uso y disfrute, y cualquier otro derecho inherente al inmueble, asegurando que la transferencia de dominio sea íntegra, efectiva y oponible frente a terceros.

Ambas partes reconocen y aceptan que los inmuebles objeto de la presente permuta son bienes determinados, identificables y libres de gravámenes, salvo los expresamente declarados en el Anexo D, y que la contraprestación de cada parte consiste en la entrega del inmueble descrito por la otra, de manera onerosa, bilateral y traslativa de dominio, conforme a lo dispuesto en los artículos 2327 a 2331 del Código Civil Federal y la legislación aplicable de la Ciudad de México.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

La presente cláusula asegura que la permuta incluye la totalidad de derechos y obligaciones relacionadas con los inmuebles, tales como usufructo, posesión, uso de áreas comunes y cualquier otro beneficio que derive de la titularidad, garantizando la integridad y certeza jurídica de la transmisión de dominio.

III. ENTREGA Y POSESIÓN

1. La entrega de ambos inmuebles se realizará de manera simultánea en la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente ante notario, garantizando que la transmisión de dominio y la posesión física se efectúen de manera coordinada y sin retrasos, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato. Las partes acuerdan que cualquier acto relacionado con la ocupación o uso previo de los inmuebles antes de la firma de la escritura será únicamente por autorización expresa y por escrito de ambas partes.
2. Cada permutante se obliga a entregar su inmueble libre de personas, objetos ajenos, gravámenes, hipotecas, embargos, limitaciones legales o cargas no declaradas en el presente contrato o en los Anexos correspondientes. Los inmuebles deberán encontrarse en buen estado de conservación y mantenimiento, sin daños adicionales, y con los servicios básicos pagados hasta la fecha de entrega, tales como agua, luz, gas, predial y cualquier otro derecho de carácter obligatorio.
3. La entrega incluirá llaves, controles de acceso, documentación técnica, planos y cualquier mobiliario fijo o instalaciones permanentes descritos en los Anexos correspondientes, asegurando que cada permutante pueda ejercer el derecho de uso, goce y disfrute de su nuevo inmueble de manera inmediata. Asimismo, ambas partes se comprometen a cooperar mutuamente para realizar cualquier trámite adicional necesario para la efectiva posesión, como la actualización de contratos de servicios públicos, pago de cuotas de mantenimiento o gestión de permisos administrativos, cuando corresponda.

4. Las partes reconocen que la entrega y recepción de los inmuebles constituyen acto jurídico esencial para la validez y eficacia de la permuta, y que cualquier incumplimiento en esta obligación permitirá a la parte afectada ejercer las acciones legales correspondientes, incluyendo penalizaciones, rescisión del contrato o reclamación de daños y perjuicios, conforme a lo estipulado en las cláusulas de garantías y responsabilidad del presente contrato.

IV. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

EL PERMUTANTE 1 y LA PERMUTANTE 2 se obligan a cumplir de manera íntegra con las siguientes obligaciones:

1. Garantizar la propiedad, posesión pacífica y la inexistencia de gravámenes ocultos en sus respectivos inmuebles, asegurando que los bienes objeto de la permuta se encuentran libres de hipotecas, embargos, limitaciones legales, litigios o cualquier otro gravamen no declarado en el presente contrato y sus Anexos, de modo que la transferencia de dominio sea completa y segura. Ambas partes reconocen que cualquier reclamación de terceros relacionada con la titularidad o cargas no declaradas dará lugar a la responsabilidad legal correspondiente.
2. Otorgar la escritura pública ante notario y proceder a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, garantizando que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros y tenga efectos legales plenos. Las partes se comprometen a asistir conjuntamente a todos los actos necesarios para formalizar la permuta, incluyendo la firma de escrituras, pagos de derechos notariales y registrales, y la presentación de documentación adicional requerida por las autoridades.
3. Responder por evicción y vicios ocultos conforme a la legislación aplicable, lo que incluye garantizar que, en caso de que el inmueble entregado sea

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

reclamado válidamente por un tercero con mejor derecho o presente defectos no aparentes que afecten su uso o valor, la parte responsable deberá restituir el bien recibido, compensar económicamente por su valor o por los daños y perjuicios ocasionados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2328 a 2331 del Código Civil Federal y las disposiciones locales correspondientes.

4. Entregar toda la documentación necesaria para la formalización de la permuta y colaborar de manera plena con el notario y las autoridades registrales, incluyendo la entrega de planos, certificados de libertad de gravámenes, recibos de pago de servicios, constancias de no adeudo de contribuciones y cualquier otro documento que sea requerido para garantizar la correcta inscripción del acto en el Registro Público de la Propiedad y la eficacia del contrato frente a terceros.
5. Mantener los inmuebles en buen estado de conservación hasta la fecha de entrega, asegurando que no se generen daños, deterioros o modificaciones no autorizadas que puedan afectar el valor o la posesión del bien por la contraparte. Esto incluye la obligación de pagar los servicios básicos y contribuciones correspondientes hasta el momento de la entrega material.
6. Cumplir con cualquier otra obligación expresa o implícita derivada del presente contrato, incluyendo ajustes económicos por diferencias de valor entre los inmuebles, penalizaciones por retrasos, y cualquier otra disposición pactada en las cláusulas especiales, garantizando la equidad, seguridad jurídica y cumplimiento íntegro de la permuta.

V. GARANTÍAS ADICIONALES

1. Cada permutante garantiza que los inmuebles objeto de la permuta se encuentran libres de deudas relacionadas con servicios públicos, contribuciones fiscales, pagos de mantenimiento o cualquier otra obligación económica, salvo aquellas expresamente declaradas en el Anexo D del presente contrato. Asimismo, ambas partes aseguran que los inmuebles no están involucrados en litigios, procesos judiciales, reclamaciones de terceros

o cualquier otro asunto legal que pueda afectar la transmisión de dominio y el uso pacífico de la propiedad. Estas garantías buscan ofrecer seguridad jurídica y confianza mutua, evitando conflictos posteriores derivados de cargas ocultas o desconocidas.

2. En caso de que se descubran vicios ocultos o defectos no aparentes en los inmuebles que afecten su habitabilidad, funcionalidad o valor, la parte responsable se obliga a responder por los daños y perjuicios ocasionados durante un plazo de un año contado a partir de la fecha de entrega de los bienes. Esta responsabilidad incluye la obligación de reparar los defectos, sustituir elementos dañados o indemnizar económicamente a la contraparte, según corresponda. Además, las partes acuerdan que cualquier reclamación relacionada con vicios ocultos deberá notificarse por escrito y con la mayor diligencia posible, para garantizar la pronta resolución del conflicto.
3. Ambas partes reconocen que estas garantías adicionales son complementarias a las establecidas por la legislación aplicable en materia de permuta de bienes inmuebles, incluyendo la garantía de evicción, la obligación de entrega de la cosa libre de gravámenes y la responsabilidad por cumplimiento de todas las obligaciones contractuales. De esta manera, se asegura un marco integral de protección, equidad y seguridad jurídica para el intercambio de propiedades.
4. Las garantías adicionales establecidas en este apartado también incluyen la obligación de colaborar de buena fe en la resolución de cualquier inconveniente relacionado con las cargas, deudas o defectos ocultos, permitiendo que las partes adopten medidas correctivas de manera consensuada antes de recurrir a vías judiciales, fomentando la cooperación y evitando conflictos prolongados.

VI. RESOLUCIÓN ANTICIPADA

1. Cualquiera de las partes podrá solicitar la resolución anticipada del presente contrato si la contraparte incurre en un incumplimiento grave de las

obligaciones asumidas, tales como la imposibilidad de transmitir la propiedad del inmueble, la negativa a otorgar la escritura pública, la falta de entrega del bien en las condiciones pactadas, la existencia de gravámenes no declarados o cualquier otro incumplimiento sustancial que afecte la finalidad de la permuta. La parte que desee ejercer esta facultad deberá notificar por escrito a la otra, otorgándole un plazo mínimo de quince días naturales contados a partir de la recepción de la notificación para subsanar la situación o cumplir con las obligaciones pendientes.

2. En caso de que la parte incumplida no subsane el incumplimiento dentro del plazo señalado, la parte cumplida tendrá derecho a declarar la resolución del contrato, quedando la parte incumplida obligada a restituir el inmueble recibido y a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. Esta indemnización incluirá, entre otros conceptos, los gastos notariales y registrales efectuados, los costos relacionados con la entrega y recepción de los inmuebles, así como cualquier daño económico directo que la resolución del contrato pueda haber ocasionado a la parte cumplida.
3. La resolución anticipada no excluye la posibilidad de que la parte afectada reclame compensaciones adicionales derivadas de perjuicios indirectos, pérdida de valor o cualquier otra consecuencia económica causada por el incumplimiento, siempre que puedan acreditarse conforme a la legislación aplicable. Asimismo, ambas partes acuerdan actuar de buena fe durante el proceso de resolución, colaborando para efectuar la devolución de los bienes y la regularización de la situación jurídica de los inmuebles de manera ordenada y transparente.
4. Las partes reconocen que la inclusión de esta cláusula busca proteger la equidad y seguridad jurídica del contrato, asegurando que los compromisos asumidos se cumplan efectivamente y estableciendo mecanismos claros para la terminación anticipada del acuerdo en caso de incumplimiento, evitando conflictos prolongados y costosos procedimientos judiciales.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

VII. FORMALIDADES

1. Este contrato será elevado a escritura pública ante notario público, cumpliendo con todos los requisitos legales establecidos por la legislación civil aplicable. La formalización ante notario garantiza que el acto jurídico tenga plena validez, autenticidad y eficacia frente a terceros, así como la seguridad jurídica necesaria para la transmisión del dominio de los inmuebles. La escritura pública incluirá la descripción detallada de los bienes, las obligaciones de las partes, las cláusulas pactadas, y cualquier anexo o documento que sea necesario para respaldar la permuta.
2. Una vez otorgada la escritura pública, se procederá a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, con el objetivo de asegurar la oponibilidad del acto frente a terceros. Esta inscripción formaliza legalmente la transferencia de dominio y protege a ambas partes frente a reclamaciones de terceros, gravámenes ocultos o conflictos sobre la titularidad. Las partes se comprometen a entregar toda la documentación adicional que sea requerida por el notario o por el registro, incluyendo certificados de libertad de gravámenes, planos, constancias de pago de impuestos y cualquier otro documento que sea necesario para garantizar la correcta inscripción y efectos plenos del contrato.
3. Ambas partes reconocen que el cumplimiento de estas formalidades es esencial para la validez y eficacia del contrato, y que cualquier omisión o retraso en su cumplimiento podría generar responsabilidades legales y afectar la transmisión efectiva de la propiedad. Por ello, se obligan a cooperar mutuamente en todos los trámites notariales y registrales, asegurando que la permuta se lleve a cabo de manera ordenada, segura y conforme a derecho.
4. Las formalidades aquí señaladas refuerzan la certeza jurídica del contrato y constituyen un mecanismo de protección adicional, ya que permiten que los derechos y obligaciones derivados de la permuta queden debidamente documentados y respaldados por los instrumentos legales correspondientes. Esto incluye la conservación de copias certificadas de la escritura pública y

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

la constancia de inscripción en el registro, a disposición de ambas partes para cualquier trámite futuro.

VIII. GASTOS, IMPUESTOS Y TRIBUTOS

1. Las partes acuerdan que los gastos derivados de la escrituración y del registro de los inmuebles serán cubiertos en partes iguales, salvo que se establezca un acuerdo diferente por escrito. Estos gastos incluyen, entre otros, los honorarios notariales, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, gastos administrativos y cualquier otro costo relacionado directamente con la formalización de la permuta y la transmisión de dominio de los inmuebles. Ambas partes se comprometen a realizar los pagos de manera oportuna y a presentar los comprobantes respectivos ante el notario y el registro, asegurando la correcta aplicación de los recursos y evitando retrasos en la formalización del contrato.
2. Cada permutante asumirá los impuestos y contribuciones locales que correspondan a la transmisión de su propio inmueble, tales como el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ISABI), predial, derechos de mantenimiento o cualquier otro tributo exigido por la legislación vigente en la Ciudad de México o en la jurisdicción donde se encuentren los inmuebles. Cada parte se obliga a entregar las constancias de pago correspondientes al notario público para garantizar que los inmuebles queden libres de cargas fiscales al momento de la entrega.
3. Las partes reconocen que el cumplimiento adecuado de estas obligaciones fiscales y de pago de gastos es fundamental para asegurar la validez y eficacia del contrato, así como la oponibilidad frente a terceros. Asimismo, acuerdan cooperar mutuamente para resolver cualquier diferencia o discrepancia relacionada con los gastos, impuestos o contribuciones, evitando conflictos y asegurando la transparencia en la operación.
4. En caso de que surja algún gasto adicional no previsto inicialmente, derivado de requisitos legales o administrativos para la correcta escrituración y registro

de los inmuebles, las partes se comprometen a definir por mutuo acuerdo la forma de cubrir dichos gastos, garantizando que ninguno de los permutantes se vea perjudicado y que la permuta se formalice de manera completa y segura.

IX. ANEXOS

El presente contrato incluye los siguientes anexos, que forman parte integral del acuerdo y que permiten garantizar la claridad, precisión y seguridad jurídica de la permuta:

- Anexo A: Mobiliario fijo, accesorios y elementos incluidos de cada inmueble. Este anexo detalla de manera exhaustiva todos los bienes muebles incorporados de manera permanente en los inmuebles, tales como closets, cocinas integrales, instalaciones de aire acondicionado, calentadores, lámparas fijas, canceles, persianas y cualquier otro elemento que se considere parte del inmueble. La descripción precisa de estos elementos evita confusiones o reclamaciones posteriores sobre la pertenencia de los mismos.
- Anexo B: Planos catastrales y medidas de ambos departamentos. Se incluyen los planos arquitectónicos oficiales, con dimensiones exactas de cada inmueble, ubicación de habitaciones, instalaciones eléctricas, hidráulicas y cualquier área común relevante. Estos planos permiten verificar la correspondencia entre lo que se entrega y lo que se describe en el contrato, sirviendo como referencia legal y técnica para la escrituración y registro de los inmuebles.
- Anexo C: Copias de los folios reales de ambos inmuebles. Este anexo contiene las copias certificadas de los registros oficiales de propiedad, incluyendo la información sobre el propietario, superficie, linderos y cualquier anotación relevante del Registro Público de la Propiedad. La inclusión de

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

estos documentos proporciona certeza sobre la titularidad y evita conflictos legales relacionados con la propiedad de los bienes.

- Anexo D: Gravámenes, limitaciones o cargas declaradas. Aquí se registran de manera detallada todos los gravámenes, hipotecas, embargos, servidumbres, ocupantes o limitaciones que afecten los inmuebles y que hayan sido reconocidos por las partes. Este anexo permite que las partes tomen decisiones informadas sobre la permuta y establece las bases para la responsabilidad en caso de que surjan problemas relacionados con cargas existentes.

La inclusión de estos anexos refuerza la transparencia y la seguridad jurídica del contrato, al proporcionar documentación detallada y verificable que respalda todas las declaraciones y obligaciones asumidas por las partes. Cada anexo constituye un instrumento complementario que permite resolver dudas o controversias futuras de manera objetiva y fundamentada, asegurando que la permuta se realice de manera clara, ordenada y conforme a derecho.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, lo firman en la fecha y lugar indicados al inicio, en presencia del notario público, quien certifica la autenticidad y protocolización del acto:

_____
Ana Pérez Gómez

_____
Carlos Ramírez López

_____
Notario Público: Lic. Laura Sánchez Pérez

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

3. Donación

La donación, conforme al artículo 2332 del Código Civil Federal, se define como el contrato mediante el cual una persona transfiere gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes a otra que los acepta. Este contrato se caracteriza por su gratuidad, dado que la obligación principal recae exclusivamente sobre el donante, quien transmite los bienes sin recibir ninguna contraprestación económica o de otra índole a cambio. La ausencia de contraprestación distingue a la donación de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa o la permuta, en los que existe un beneficio recíproco para ambas partes.

Aun siendo un acto unilateral en cuanto al beneficio económico, la donación requiere la aceptación expresa y consciente del donatario, ya que la transferencia de dominio no se perfecciona sin que la persona receptora manifieste su conformidad con el acto. Esta aceptación puede ser verbal o escrita, dependiendo de la naturaleza del bien donado y de las formalidades legales exigidas; en el caso de bienes inmuebles, la aceptación debe realizarse mediante escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que sea válida y oponible frente a terceros.

Además, la donación refleja la manifestación de la voluntad libre y espontánea del donante de beneficiar al donatario, lo que implica que debe realizarse sin presión, error, dolo o simulación. Este carácter voluntario protege tanto al donatario como al donante, asegurando que la transmisión de propiedad se realice de manera transparente y jurídicamente segura. Por lo tanto, la donación combina la liberalidad del donante con la necesidad de formalidades legales que garanticen la validez, eficacia y protección de los derechos de ambas partes frente a terceros y posibles contingencias legales.

Entre sus características principales, la donación puede clasificarse en pura, condicional, onerosa o remuneratoria, según la forma en que se otorgue y las obligaciones o cargas que se impongan al donatario. La donación pura es aquella que se realiza en términos absolutos, sin que medie condición alguna ni se

impongan obligaciones adicionales al receptor; es un acto de liberalidad total del donante que transfiere el bien con plena gratuidad y sin restricciones.

La donación condicional, por su parte, depende de la ocurrencia de un acontecimiento futuro e incierto para que surta efecto; es decir, la transferencia de dominio solo se perfecciona si se cumple la condición establecida en el contrato, lo que introduce un elemento de riesgo y eventualidad en la operación.

La donación onerosa, a diferencia de la pura, implica que el donatario asume ciertas cargas, obligaciones o gravámenes como parte del acto, de modo que el beneficio no es completamente gratuito. Esto puede incluir, por ejemplo, el mantenimiento del bien, el pago de impuestos o el cumplimiento de ciertas prestaciones que beneficien al donante o a terceros.

Finalmente, la donación remuneratoria se realiza como reconocimiento o compensación por servicios prestados al donante, que este no tenía obligación legal de cubrir; aunque es gratuita en cuanto a contraprestación monetaria directa, se vincula a un acto previo que justifica la transferencia, funcionando como un reconocimiento de gratitud o recompensa por la labor realizada. Esta clasificación permite identificar con claridad el alcance de las obligaciones y derechos del donatario, así como las responsabilidades del donante, asegurando que la transferencia de dominio se ajuste a la voluntad de las partes y a los lineamientos legales establecidos en el Código Civil Federal.

En el contexto de los bienes inmuebles, la donación adquiere especial importancia como contrato traslativo de dominio, dado que implica la transferencia de un bien de alto valor económico y patrimonial sin contraprestación monetaria. Para que esta operación sea plenamente válida, eficaz y oponible frente a terceros, es indispensable cumplir con formalidades estrictas establecidas por la ley. Entre estas formalidades, la más relevante es la elevación de la donación a escritura pública ante notario, lo cual asegura que el acto quede registrado de manera oficial y cuente con fe pública notarial.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Posteriormente, la inscripción de la donación en el Registro Público de la Propiedad es un requisito esencial para garantizar que la transmisión del dominio sea reconocida frente a terceros y surta efectos legales plenos. Esta inscripción protege al donatario frente a posibles reclamaciones de otros interesados, gravámenes ocultos o disputas sobre la titularidad, consolidando la seguridad jurídica de la operación.

Además, estas formalidades proporcionan transparencia en la transferencia, dejando constancia documental de todos los elementos de la donación, como la identidad del donante y del donatario, la descripción del inmueble, las posibles cargas o gravámenes declarados y cualquier condición o limitación aplicable. Cumplir con estos requisitos no solo evita conflictos legales, sino que también refuerza la confianza de las partes en el proceso, asegurando que la transmisión de la propiedad se realice de manera clara, segura y conforme a la normativa vigente del Código Civil Federal.

La legislación también contempla diversas limitaciones y protecciones esenciales para garantizar la equidad y la seguridad jurídica en las donaciones. Por ejemplo, se establece que no pueden donarse bienes futuros, es decir, aquellos que el donante aún no posee o que dependen de acontecimientos futuros inciertos, con el fin de evitar conflictos sobre propiedades que no son efectivamente suyas en el momento de la donación. Asimismo, la revocación de la donación únicamente procede en los casos expresamente previstos por la ley, como el incumplimiento de condiciones impuestas o ingratitud del donatario, lo que protege al donatario frente a cambios arbitrarios de voluntad del donante.

El marco legal también limita la disposición del patrimonio del donante, obligando a que se reserve lo necesario para su subsistencia y manutención conforme a su situación económica y necesidades básicas, evitando así que quede en una situación de desamparo tras realizar la donación.

En el caso específico de bienes inmuebles, la ley exige que las donaciones se formalicen siguiendo los mismos requisitos que las compraventas, lo que implica su

elevación a escritura pública ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Este procedimiento garantiza que la transferencia sea transparente, legalmente válida y oponible frente a terceros, protegiendo los derechos del donatario y asegurando que la transmisión de dominio tenga efectos plenos y definitivos. Además, la inscripción registral sirve como mecanismo de publicidad legal, evitando disputas sobre titularidad, gravámenes ocultos o reclamaciones de terceros, consolidando la certeza y seguridad jurídica en las transacciones de bienes raíces mediante donación.

La legislación mexicana no solo establece limitaciones para proteger a las partes involucradas, sino que también prevé un marco integral de resguardos para asegurar que la donación se lleve a cabo de manera justa y legal. En primer lugar, la prohibición de donar bienes futuros evita que el donatario adquiera derechos sobre propiedades que aún no existen o que dependen de condiciones inciertas, lo que podría generar conflictos legales complejos o incluso situaciones de enriquecimiento indebido. De igual manera, las restricciones a la revocación garantizan estabilidad y previsibilidad: solo se permite cuando la ley lo prevé expresamente, como en casos de ingratitud del donatario, incumplimiento de cargas o condiciones establecidas por el donante, asegurando que el acto gratuito no sea desvirtuado por decisiones arbitrarias posteriores.

Asimismo, el marco normativo protege al donante, estableciendo la obligación de reservar los bienes necesarios para su subsistencia y manutención de acuerdo con sus necesidades y situación económica. Esto evita que la liberalidad del donante le cause un perjuicio vital, asegurando que pueda mantener un nivel de vida digno incluso después de transferir parte de su patrimonio. Estas disposiciones equilibran los derechos del donante y del donatario, promoviendo la equidad y previniendo conflictos derivados de la disposición indiscriminada de bienes.

Ejemplo: Patricia Ramírez López es dueña de un departamento ubicado en Calle Puebla No. 150, Departamento 3C, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie de 100 m², inscrito bajo el folio real 98765 en

el Registro Público de la Propiedad. El inmueble se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, limitaciones legales y vicios ocultos.

Por decisión voluntaria y en ejercicio de su derecho de propiedad, Patricia Ramírez López ha decidido donar gratuitamente dicho departamento a su sobrino, Alejandro Ramírez Torres, con domicilio en Avenida Insurgentes Sur No. 2500, Colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, quien acepta expresamente la donación, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 2332 del Código Civil Federal.

La donación se realiza de manera pura, sin condiciones ni cargas, con el propósito de transferir la propiedad plena del inmueble de manera definitiva y sin recibir contraprestación económica. Para garantizar la validez y eficacia legal de la transferencia, la donación se formalizará mediante escritura pública ante notario y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, conforme a los artículos 2345 y 2346 del Código Civil Federal.

Asimismo, Patricia Ramírez López se compromete a cubrir los gastos de escrituración y registro, mientras que Alejandro Ramírez Torres podrá ejercer, en caso de evicción, los derechos de subrogación que le corresponden, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2351 y 2352 del Código Civil Federal. De esta manera, se garantiza que la donación se realice de manera legal, transparente y segura, protegiendo los derechos del donatario y asegurando la transferencia efectiva de la propiedad del inmueble.

Contrato de donación de bienes inmuebles

1. Encabezado o título

El encabezado de un contrato cumple la función de identificar, desde el inicio del documento, la naturaleza jurídica del acto que las partes celebran. En el caso de la donación de bienes inmuebles, resulta indispensable que este se redacte de manera clara y precisa, por ejemplo: *"Contrato de Donación de Bien Inmueble"*. Esta denominación inmediata delimita el contenido del acuerdo y evita que se confunda con otras figuras traslativas de dominio, como la compraventa o la permuta, en las cuales la transmisión de la propiedad se realiza mediante una contraprestación.

De acuerdo con el artículo 2332 del Código Civil Federal, la donación es "un contrato por el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes". En consecuencia, al establecerse en el encabezado que se trata de una *donación de bien inmueble*, se deja claro que el acto jurídico consiste en una transmisión de propiedad con carácter gratuito, fundada en el ánimo de liberalidad del donante.

Este encabezado adquiere mayor relevancia cuando el objeto es un inmueble, pues conforme al artículo 2316 del CCF, los contratos que versan sobre bienes inmuebles deben otorgarse en escritura pública, requisito formal que garantiza su validez y que permite su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La inscripción, a su vez, otorga efectos frente a terceros y fortalece la seguridad jurídica de la transmisión.

Por lo tanto, el encabezado no es un simple aspecto formal, sino un elemento que orienta la interpretación y ejecución del contrato, tanto para las partes como para las autoridades registrales, notariales o judiciales. Un encabezado preciso anticipa que la relación jurídica derivada será la de una transmisión gratuita de dominio sobre un inmueble determinado, cumpliendo con las disposiciones del Código Civil Federal y distinguiéndose claramente de contratos onerosos como la compraventa.

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

Incluso en materia fiscal y administrativa, la exactitud del encabezado contribuye a diferenciar los efectos legales de la donación respecto de otras transmisiones patrimoniales, pues cada contrato traslativo de dominio genera consecuencias distintas.

En conclusión, el encabezado de un contrato de donación de bien inmueble, al señalar de manera expresa la naturaleza del acto jurídico, garantiza la certeza del acuerdo, refleja el ánimo de liberalidad que caracteriza a esta figura y facilita su validez formal y registral conforme al Código Civil Federal.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández, de 68 años de edad, es propietaria de una casa ubicada en la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 987654. Con el deseo de asegurar el patrimonio de su hija y movida por un ánimo de liberalidad, decide donar gratuitamente dicho inmueble a favor de la señorita Mariana Torres Gutiérrez, su descendiente en línea recta.

Al acudir con el notario para formalizar el acto, el contrato inicia con el encabezado:

"CONTRATO DE DONACIÓN DE BIEN INMUEBLE (CASA UBICADA EN LA COLONIA DEL VALLE, CIUDAD DE MÉXICO)".

Desde la primera lectura del documento, este encabezado permite identificar de manera precisa la naturaleza jurídica del acto: se trata de una donación, es decir, una transmisión gratuita de propiedad, en los términos del artículo 2332 del Código Civil Federal. Al mismo tiempo, establece que el objeto del contrato es un bien inmueble, lo que implica que el acuerdo debe celebrarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, conforme lo exige el artículo 2316 del mismo ordenamiento.

Gracias a esta denominación clara, no existe margen de confusión con otras figuras jurídicas como la compraventa o la permuta, donde la transmisión de la propiedad se hace a cambio de un precio o de otro bien. En cambio, en este caso, queda

asentado desde el inicio que la voluntad de la donante es transferir la propiedad del inmueble sin recibir contraprestación alguna, reafirmando el carácter gratuito de la operación.

De esta forma, el encabezado cumple una función esencial: garantiza seguridad jurídica, orienta la interpretación del contrato y asegura que las autoridades registrales y notariales reconozcan la verdadera intención de las partes.

2. Lugar y fecha

En todo contrato, el señalamiento del lugar y la fecha en que se celebra el acto es un elemento esencial, ya que sitúa la operación dentro de un contexto espacial y temporal concreto, lo que proporciona certeza jurídica a las partes y a terceros interesados. En los contratos de donación de bienes inmuebles, la importancia de este apartado se acentúa debido a las formalidades legales que deben cumplirse para que la transmisión de propiedad sea válida y oponible frente a terceros.

El lugar precisa la ubicación geográfica donde se celebra el contrato, normalmente la ciudad o el domicilio notarial donde las partes comparecen para otorgar la escritura pública. Este dato es relevante porque define la competencia territorial de la autoridad notarial y del Registro Público de la Propiedad en el que se inscribirá el inmueble, asegurando que el acto produzca efectos frente a terceros y se respete la jurisdicción correspondiente.

La fecha, por su parte, determina el momento exacto en que surten efectos las obligaciones y derechos derivados del contrato. En el caso de una donación, desde la fecha señalada, el donante adquiere la obligación de transmitir gratuitamente la propiedad del inmueble, y el donatario adquiere el derecho de recibirla. Asimismo, la fecha establece la legislación aplicable, garantizando que se aplique la normativa vigente al momento de celebrarse el contrato, evitando que cambios posteriores en la ley afecten la validez del acto.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Además, la fecha es crucial para la validez de los documentos relacionados, como los certificados de libertad de gravámenes, constancias de no adeudo de impuestos prediales y de agua, y avalúos practicados sobre el inmueble. Todos estos documentos deben estar vigentes y ser contemporáneos al día de la celebración del contrato, ya que su vigencia afecta directamente la posibilidad de inscribir la donación en el Registro Público de la Propiedad y asegurar la transmisión de dominio sin inconvenientes.

En conjunto, la indicación precisa del lugar y la fecha en un contrato de donación de bienes inmuebles no constituye un mero requisito formal, sino una garantía de seguridad jurídica, que permite identificar con claridad dónde y cuándo se realizó el acto, delimita la competencia de las autoridades implicadas, asegura la aplicación de la normativa vigente y valida los documentos auxiliares necesarios para la correcta transmisión de la propiedad.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández, propietaria de una casa ubicada en la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, decidió donar gratuitamente dicho inmueble a su hija Mariana Torres Gutiérrez, con el objetivo de asegurarle un patrimonio familiar.

Para formalizar la donación, las partes acudieron a la Ciudad de México, lugar donde se ubica el despacho del notario que dará fe del acto, y acordaron que el contrato se celebraría el 15 de agosto de 2025. La mención de la ciudad como lugar de celebración garantiza que la autoridad notarial y el Registro Público de la Propiedad competentes sean los correctos para la inscripción del inmueble, asegurando que el acto tenga efectos frente a terceros.

La fecha exacta permite determinar el momento a partir del cual surten efectos las obligaciones de la donante, que consiste en transferir gratuitamente la propiedad del inmueble, y del donatario, quien adquiere el derecho a recibirla. Además, asegura que el contrato se rija por la legislación vigente al momento de su celebración, conforme al Código Civil Federal, protegiendo a las partes frente a cambios legales posteriores.

Asimismo, la fecha establece la vigencia de los documentos complementarios necesarios para la donación, como el certificado de libertad de gravámenes, la constancia de no adeudo de predial y agua, y el avalúo del inmueble. Todos estos documentos deben estar actualizados al día del otorgamiento del contrato para que la escritura pública pueda inscribirse correctamente en el Registro Público de la Propiedad, garantizando la validez y eficacia de la transmisión de dominio.

De este modo, el lugar y la fecha del contrato no solo cumplen una función formal, sino que también proporcionan certeza jurídica, delimitan la competencia de las autoridades, aseguran la aplicación de la ley vigente y respaldan la correcta validez de los documentos necesarios para que la donación de un bien inmueble surta todos sus efectos legales.

3. Comparecencia o identificación de las partes

En los contratos de donación de bienes inmuebles, la comparecencia o identificación de las partes constituye un elemento esencial que garantiza la validez y seguridad jurídica del acto. Este apartado tiene como objetivo precisar quiénes intervienen en la donación, distinguiendo claramente al donante, es decir, la persona que transfiere gratuitamente la propiedad del bien, y al donatario, quien recibe la transmisión de dominio.

Para ello, se deben detallar los datos generales de cada parte, incluyendo: nombre completo, edad, estado civil y, en su caso, régimen patrimonial; nacionalidad; profesión u ocupación (opcional); domicilio; y documento de identificación oficial (tipo, número y autoridad emisora). Esta información permite identificar de manera inequívoca a los participantes y verificar que cuentan con la capacidad legal necesaria para celebrar el contrato, tal como lo exige el Código Civil Federal.

En la donación de bienes inmuebles, esta identificación adquiere particular relevancia porque el acto implica la transmisión de propiedad sobre un bien que

requiere escritura pública e inscripción registral conforme al artículo 2316 del Código Civil Federal. La correcta identificación evita conflictos posteriores, impugnaciones por incapacidad o desconocimiento de identidad, y asegura que la escritura pública pueda otorgarse sin inconvenientes ante la autoridad notarial.

Asimismo, detallar el estado civil y el régimen patrimonial del donante es crucial, ya que puede determinar la necesidad de autorización del cónyuge para disponer del bien inmueble. Por su parte, la identificación completa del donatario garantiza que la persona que recibe el bien esté plenamente reconocida y pueda ejercer sus derechos sobre la propiedad transmitida.

De esta manera, la comparecencia y adecuada identificación de las partes no solo cumple con un requisito formal, sino que constituye un pilar de seguridad jurídica en los contratos de donación de bienes inmuebles, asegurando que la transmisión de dominio se realice de manera válida, efectiva y con pleno conocimiento de quién transfiere y quién recibe el bien. Además, este apartado facilita la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, otorgando efectos frente a terceros y consolidando la certeza legal de la operación.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández, de 68 años, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, mexicana, con domicilio en la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, y titular de la credencial de elector número GUTR680815HDFLRS09, comparece como donante en el presente contrato. Su intención es transferir gratuitamente la propiedad de su casa a favor de su hija, asegurándole así un patrimonio familiar.

Por su parte, la señorita Mariana Torres Gutiérrez, de 35 años, soltera, mexicana, con domicilio en la misma ciudad y titular de la credencial de elector número TORM850623MDFRRS02, comparece como donataria, es decir, la persona que recibirá el inmueble objeto de la donación.

La identificación detallada de ambas partes permite establecer de manera clara quién es el donante y quién es el donatario, asegurando que ambos cuentan con la

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

capacidad legal necesaria para celebrar el contrato, conforme a lo previsto en el artículo 2332 del Código Civil Federal. Además, el detalle del estado civil y régimen patrimonial del donante permite verificar si se requiere autorización del cónyuge para disponer del bien, requisito relevante en la donación de inmuebles.

Este nivel de identificación garantiza que la escritura pública pueda otorgarse sin inconvenientes ante la autoridad notarial y que la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad se realice correctamente, brindando certeza jurídica y efectos frente a terceros. De esta manera, queda claro desde el inicio quién transfiere y quién recibe el bien, consolidando la seguridad legal del acto traslativo de dominio.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

4. Declaraciones

En los contratos de donación de bienes inmuebles, el apartado de declaraciones constituye un elemento clave para establecer la situación jurídica y patrimonial de las partes respecto del acto, así como para garantizar que el contrato se celebre bajo condiciones de buena fe y libre voluntad. Este apartado permite que tanto el donante como el donatario expresen de manera clara y formal su posición respecto al inmueble objeto de la donación, evitando conflictos posteriores y asegurando la seguridad jurídica del acto traslativo de dominio.

El donante declara que es propietario legítimo del inmueble, que la propiedad se encuentra libre de gravámenes, cargas o limitaciones, salvo aquellos que se hayan indicado expresamente, y que cuenta con la capacidad legal y patrimonial para disponer de él mediante donación. Además, afirma que actúa de manera libre y voluntaria, sin presiones ni vicios de consentimiento, reconociendo que su intención es transferir la propiedad del bien de forma gratuita y definitiva al donatario, conforme a lo previsto en el artículo 2332 del Código Civil Federal.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Por su parte, el donatario declara que conoce las características físicas, legales y registrales del inmueble, que acepta la donación en los términos pactados y que cuenta con la capacidad legal para adquirir bienes inmuebles, lo cual le permite recibir la propiedad sin limitaciones legales. Esta declaración asegura que la aceptación de la donación se realiza de manera consciente y con pleno conocimiento de la naturaleza del acto y de los derechos que adquiere sobre el bien inmueble.

Asimismo, ambas partes reconocen que actúan de buena fe, que el contrato se celebra con plena voluntad y que no existen vicios de consentimiento como error, dolo o violencia que puedan afectar la validez del acto. Este reconocimiento mutuo refuerza la seguridad jurídica del contrato, ya que deja constancia de que la donación es un acto libre, voluntario y consciente, y que ambas partes comprenden y aceptan sus derechos y obligaciones derivados de la transmisión de dominio del inmueble.

En conjunto, el apartado de declaraciones no solo cumple una función formal, sino que constituye un pilar de la certeza jurídica en los contratos de donación de bienes inmuebles, estableciendo claramente la propiedad, la capacidad y la voluntad de las partes, y asegurando que la transmisión del dominio se realice de manera válida, efectiva y reconocida frente a terceros.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández, donante del inmueble ubicado en la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, declara que es propietaria legítima de la casa, que la propiedad se encuentra libre de gravámenes, salvo aquellos que se mencionan expresamente en el contrato, y que cuenta con la capacidad legal y patrimonial para donarla. Manifiesta además que actúa de forma libre y voluntaria, sin presión ni vicios de consentimiento, reconociendo que su intención es transferir la propiedad de manera gratuita y definitiva a su hija.

Por su parte, la señorita Mariana Torres Gutiérrez, donataria del inmueble, declara que conoce las características físicas y legales de la casa, incluyendo su ubicación,

medidas, linderos y situación registral. Afirma que acepta la donación en los términos pactados y que posee la capacidad legal para recibir bienes inmuebles, asegurando que comprende plenamente los derechos que adquirirá sobre el bien.

Ambas partes reconocen que actúan de buena fe, que la donación se realiza con plena voluntad, y que no existe error, dolo, violencia o cualquier otro vicio de consentimiento que pueda afectar la validez del contrato. Estas declaraciones refuerzan la certeza jurídica del acto, asegurando que la transmisión de dominio se efectúa de manera válida y efectiva, cumpliendo con lo dispuesto en el Código Civil Federal sobre la donación de bienes inmuebles.

5. Objeto del contrato

En un contrato de donación de bienes inmuebles, el apartado del objeto del contrato constituye uno de los elementos más importantes, ya que permite identificar de manera precisa y completa el bien que se transfiere. La correcta descripción del inmueble asegura que la propiedad donada sea determinada y plenamente identificable, requisito indispensable para la validez de la donación conforme al Código Civil Federal.

En este apartado se deben detallar aspectos esenciales del inmueble, comenzando por su ubicación exacta, incluyendo calle, número, colonia, alcaldía o municipio y estado. La descripción geográfica precisa garantiza que no exista confusión sobre qué propiedad se está transmitiendo y facilita su localización para efectos notariales y registrales.

Asimismo, se especifica la superficie total del terreno y la superficie construida, lo cual permite determinar con claridad el alcance de la transmisión de dominio. También se deben señalar las colindancias y linderos, es decir, los límites que delimitan la propiedad con respecto a inmuebles vecinos, para evitar disputas futuras sobre la extensión del bien donado.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Otros elementos de identificación incluyen el número de escritura y el folio real en el Registro Público de la Propiedad, documentos que respaldan la titularidad del inmueble y permiten verificar su situación jurídica y registral.

Adicionalmente, se describen las características relevantes del inmueble, como el número de habitaciones, baños, instalaciones eléctricas y de agua, estacionamiento, jardín y cualquier servicio adicional que forme parte de la propiedad. Esta descripción detallada proporciona certeza sobre el estado físico y funcional del bien, evitando malentendidos sobre su condición al momento de la donación.

En conjunto, la precisión en la identificación del objeto del contrato no solo cumple con un requisito formal, sino que también garantiza la seguridad jurídica de la transmisión de dominio, asegura que la donación sea clara y efectiva, y permite que la propiedad pueda ser inscrita correctamente en el Registro Público de la Propiedad, otorgando efectos frente a terceros.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández dona a su hija Mariana Torres Gutiérrez la propiedad ubicada en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. La superficie total del terreno es de 350 metros cuadrados, mientras que la superficie construida es de 280 metros cuadrados.

El inmueble colinda al norte con la propiedad de Juan Pérez García, al sur con la Avenida Río Mixcoac, al este con la propiedad de Laura Sánchez López, y al oeste con la calle privada Lago Xochimilco. La propiedad está inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 987654 y corresponde a la escritura pública número 1256 otorgada ante el Notario Público número 10 de la Ciudad de México.

La casa cuenta con tres habitaciones, dos baños completos, sala, comedor, cocina equipada, estacionamiento para dos vehículos, jardín delantero y trasero, así como servicios de agua, luz y gas natural. Todas estas características fueron verificadas por el donatario y aceptadas como parte de la donación.

Con esta descripción detallada, el inmueble queda plenamente identificado, evitando cualquier confusión sobre el bien transmitido y asegurando que la donación cumpla con los requisitos legales para ser válida, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y oponible frente a terceros.

6. Naturaleza y características de la donación

En un contrato de donación de bienes inmuebles, resulta fundamental precisar la naturaleza y características de la donación, ya que este apartado establece con claridad el tipo de transmisión de dominio que se realiza y delimita las obligaciones y alcances de cada parte. La correcta clasificación permite interpretar la intención del donante y la extensión de los derechos y responsabilidades del donatario.

Existen diferentes tipos de donación que pueden aplicarse dependiendo de las condiciones bajo las cuales se realiza la transmisión del inmueble:

- Donación pura o gratuita:

La donación pura o gratuita es aquella en la que el donante transfiere la propiedad del inmueble de manera totalmente libre y voluntaria, sin imponer condiciones ni cargas al donatario, y sin esperar a cambio ninguna contraprestación económica o de otra naturaleza. Este tipo de donación refleja con claridad el ánimo de liberalidad del donante, que consiste en otorgar un beneficio directo al donatario motivado únicamente por su voluntad generosa y desinteresada, conforme lo establece el artículo 2332 del Código Civil Federal.

En la práctica, la donación pura permite que el inmueble objeto del contrato sea transmitido de forma definitiva e irrevocable, siempre que se cumplan los requisitos legales, incluyendo la escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, según lo dispuesto en el artículo 2316 del Código Civil Federal. Al no existir condiciones ni cargas, el donatario adquiere el dominio pleno del bien, con

todos los derechos inherentes a la propiedad, incluyendo uso, disfrute y disposición futura.

Este tipo de donación es especialmente importante en el caso de bienes inmuebles, ya que la claridad sobre la ausencia de condiciones o gravámenes previene conflictos futuros sobre la titularidad, el uso o las obligaciones derivadas del inmueble. Asimismo, proporciona certeza a notarios y autoridades registrales al momento de otorgar la escritura pública e inscribir la propiedad, garantizando que la transmisión se realice de forma legítima y con efectos frente a terceros.

En resumen, la donación pura o gratuita es la manifestación más clara del espíritu liberal del donante, permite que el dominio del inmueble se transfiera de manera inmediata y sin restricciones, y constituye una herramienta jurídica que asegura tanto la protección del donatario como la validez formal y legal del acto conforme a lo previsto en el Código Civil Federal.

- Donación condicional:

La donación condicional es aquella en la que la transferencia de la propiedad del inmueble depende de la ocurrencia de un acontecimiento futuro o incierto, denominado condición, que determina si la donación producirá efectos jurídicos. Hasta que se cumpla dicha condición, la transmisión de dominio no se considera plena ni efectiva, y la donante conserva ciertos derechos sobre el bien.

Este tipo de donación permite al donante establecer parámetros que regulen la efectividad de la liberalidad, asegurando que la transmisión del inmueble se realice únicamente cuando se cumplan requisitos específicos acordados entre las partes. Por ejemplo, un inmueble podría donarse con la condición de que el donatario complete estudios universitarios, alcance cierta edad, o cumpla con algún otro acontecimiento futuro previamente pactado.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

La naturaleza condicional de la donación implica que los efectos del contrato quedan suspendidos hasta que se cumpla la condición. Mientras tanto, el donatario no adquiere plenamente el dominio del inmueble ni puede ejercer todos los derechos que normalmente se derivarían de una donación pura. Esta figura es especialmente útil en situaciones en las que el donante desea proteger su patrimonio, asegurar el cumplimiento de ciertas metas por parte del donatario o establecer límites sobre la transmisión de bienes inmuebles a jóvenes o personas que aún no pueden ejercer completamente sus derechos de propiedad.

Desde un punto de vista legal, la donación condicional debe cumplir con los requisitos formales previstos en el Código Civil Federal, incluyendo la escritura pública y, en su caso, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para garantizar que la condición quede claramente estipulada y tenga efectos frente a terceros. Además, la condición debe ser posible, lícita y determinada o determinable, ya que condiciones imposibles, ilegales o indeterminadas podrían invalidar la donación.

En resumen, la donación condicional constituye un mecanismo jurídico que permite al donante mantener cierto control sobre la efectividad de la transmisión de dominio de un inmueble, condicionando la adquisición de propiedad a la ocurrencia de un evento futuro o incierto, garantizando así la seguridad jurídica y la correcta interpretación de la voluntad de las partes conforme al Código Civil Federal.

- Donación onerosa:

La donación onerosa es aquella en la que, aunque la propiedad del inmueble se transfiere gratuitamente, el donatario asume cargas, gravámenes o prestaciones vinculadas al bien donado. Esto significa que la transmisión de dominio no es completamente libre de obligaciones, ya que el donatario debe cumplir ciertos compromisos previamente pactados por las partes, los cuales pueden referirse a aspectos fiscales, económicos o de conservación del inmueble.

Por ejemplo, el donante puede establecer que, al recibir la propiedad de un inmueble, el donatario asuma el pago de impuestos prediales pendientes, cuotas de mantenimiento, servicios públicos o incluso deudas hipotecarias vinculadas a la propiedad. De esta manera, aunque el bien se otorga gratuitamente, la liberalidad del donante se combina con una obligación para el donatario, lo que caracteriza la naturaleza onerosa de la donación.

Este tipo de donación resulta útil cuando el donante desea transferir el dominio del inmueble, pero al mismo tiempo necesita garantizar que ciertos compromisos financieros o de conservación sean cubiertos por el donatario. Por ejemplo, en el caso de un inmueble con un adeudo de predial o con servicios contratados, la donación onerosa permite que el donatario se haga cargo de estas obligaciones como parte del acuerdo de transmisión de dominio.

Desde el punto de vista legal, la donación onerosa debe cumplir con los requisitos del Código Civil Federal, incluyendo la escritura pública y la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad, dejando constancia de las cargas o gravámenes que el donatario asume. Esto asegura la transparencia del acto y protege tanto al donante como al donatario frente a terceros, evitando conflictos posteriores sobre responsabilidades derivadas del inmueble.

En conclusión, la donación onerosa combina la liberalidad del donante con obligaciones específicas del donatario, permitiendo que la transmisión de dominio de un inmueble se realice de manera válida y segura, al tiempo que se garantiza el cumplimiento de compromisos relacionados con la propiedad, consolidando así la certeza jurídica del acto conforme al Código Civil Federal.

- Donación remuneratoria:

Al establecer la naturaleza de la donación, se delimitan claramente los alcances de la liberalidad del donante y las posibles obligaciones del donatario, evitando

ambigüedades sobre derechos y deberes. Este apartado es clave para la interpretación jurídica del contrato, ya que permite que notarios, autoridades registrales y terceros conozcan la verdadera intención de la transmisión del inmueble, asegurando que la donación cumpla con los requisitos legales y produzca efectos válidos frente a terceros.

En conclusión, la determinación de la naturaleza y características de la donación fortalece la seguridad jurídica del acto, clarifica la intención de las partes y establece con precisión las condiciones bajo las cuales el dominio del inmueble se transfiere del donante al donatario.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández ha decidido donar a su hija Mariana Torres Gutiérrez la propiedad ubicada en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. En el presente contrato se establece que se trata de una donación pura, otorgada de manera totalmente gratuita y sin condiciones, de manera que la donante transfiere la propiedad del inmueble sin esperar contraprestación alguna y sin imponer cargas al donatario.

La donante declara que actúa con plena libertad y voluntad, motivada únicamente por su deseo de beneficiar a su hija, reflejando así el ánimo de liberalidad característico de la donación pura. Por su parte, la donataria acepta la donación en los términos pactados, reconociendo que no existen obligaciones adicionales o cargas a su cargo, más allá de las que resulten inherentes a la propiedad, como el pago de impuestos y servicios.

Este tipo de donación asegura que la transmisión de dominio se realice de manera clara, directa y sin condiciones, facilitando la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y garantizando la seguridad jurídica de ambas partes. Además, deja constancia de la intención de la donante de transmitir el bien de forma gratuita y definitiva, evitando cualquier ambigüedad respecto a las obligaciones del donatario y la naturaleza del acto jurídico.

En consecuencia, la determinación de que la donación es pura permite que el contrato refleje con exactitud la intención de las partes, delimite los derechos y obligaciones derivados del acto y cumpla con los requisitos legales del Código Civil Federal para la transmisión de dominio de bienes inmuebles mediante donación.

7. Obligaciones del Donante

En los contratos de donación de bienes inmuebles, el donante asume una serie de obligaciones fundamentales que aseguran la validez y seguridad jurídica de la transmisión de dominio. Estas obligaciones no solo reflejan la responsabilidad del donante frente al donatario, sino que también garantizan que el inmueble pueda ser inscrito correctamente en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo establecido en el Código Civil Federal.

El donante tiene la obligación fundamental de transmitir la propiedad del inmueble conforme a derecho, asegurando que es el legítimo propietario y que el bien se encuentra libre de gravámenes, limitaciones legales o cargas no declaradas, salvo aquellas expresamente señaladas en el contrato. Esta obligación implica que la transmisión de dominio sea válida, legítima y oponible frente a terceros, brindando seguridad jurídica tanto al donatario como a terceros que pudieran tener interés en el inmueble.

Asimismo, el donante debe entregar la posesión material del bien, de manera que el donatario pueda ejercer plenamente los derechos que derivan de la propiedad, tales como el uso, disfrute, goce de beneficios, disposición y enajenación futura del inmueble. La entrega efectiva asegura que la transmisión no sea únicamente formal, sino también práctica, permitiendo al donatario disponer del inmueble sin obstáculos.

Otra obligación relevante del donante es responder, si se pacta expresamente, por la evicción o por vicios ocultos. Esto significa asumir responsabilidad en caso de

que el inmueble presente gravámenes no declarados, limitaciones legales o defectos ocultos que afecten la titularidad o el goce de la propiedad, garantizando al donatario la integridad de los derechos adquiridos y protegiéndolo frente a reclamaciones de terceros o problemas estructurales que no fueron evidentes al momento de la donación.

Además, el donante debe otorgar la escritura pública correspondiente, formalizando la donación ante notario público. Este requisito es indispensable para que la transmisión tenga efectos legales plenos, cumpla con las disposiciones del Código Civil Federal, y pueda inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. La escritura pública asegura la publicidad y oponibilidad de la donación, permitiendo que la transferencia sea reconocida oficialmente y proporcionando certeza jurídica al donatario y a terceros interesados.

En conjunto, estas obligaciones reflejan la responsabilidad del donante en la transmisión de dominio de un bien inmueble, asegurando que la donación se lleve a cabo de manera legítima, segura y completa, garantizando el pleno goce de derechos por parte del donatario y cumpliendo con todos los requisitos legales previstos en el Código Civil Federal.

Finalmente, el donante debe proporcionar toda la documentación necesaria, como escrituras previas, certificados de libertad de gravámenes y constancias de pago de impuestos y servicios. Esto garantiza que el donatario reciba el inmueble en condiciones legales y pueda ejercer sus derechos con certeza.

En conjunto, estas obligaciones aseguran que la donación se realice de manera clara, efectiva y segura, consolidando la liberalidad del donante y la validez del acto jurídico conforme al Código Civil Federal, y protegiendo tanto al donatario como a terceros respecto de la transmisión de propiedad.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández, en calidad de donante, asume varias obligaciones esenciales al donar su propiedad ubicada en Calle Lago Mayor

número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, a su hija Mariana Torres Gutiérrez.

En primer lugar, la donante transmite la propiedad del inmueble conforme a derecho, asegurando que es la legítima propietaria y que no existen gravámenes o limitaciones no declaradas, salvo los expresamente señalados en el contrato. Además, se compromete a entregar la posesión material del inmueble, permitiendo que su hija pueda ocupar y disfrutar la propiedad de manera inmediata, ejerciendo todos los derechos de uso, disfrute y disposición que corresponden a la propiedad.

Asimismo, la señora Gutiérrez declara que responderá, si así se pacta, por evicción o vicios ocultos, comprometiéndose a garantizar que el inmueble no será reclamado por terceros y que se encuentra en condiciones adecuadas de habitabilidad, sin defectos ocultos que puedan afectar la propiedad.

Otro compromiso importante es otorgar la escritura pública correspondiente, formalizando la donación ante notario público, cumpliendo con los requisitos legales del Código Civil Federal y permitiendo que la transmisión tenga efectos frente a terceros. Por último, se obliga a proporcionar toda la documentación necesaria, incluyendo la escritura original del inmueble, certificado de libertad de gravámenes y constancias de pago de impuestos y servicios, asegurando que su hija reciba el bien con plena seguridad jurídica.

Con el cumplimiento de estas obligaciones, la donación se realiza de manera clara, efectiva y segura, consolidando la voluntad liberal de la donante y garantizando la protección de los derechos de la donataria, así como la validez formal y registral del acto ante las autoridades correspondientes.

8. Obligaciones del Donatario

En un contrato de donación de bienes inmuebles, el donatario asume una serie de obligaciones esenciales que aseguran la validez, eficacia y correcta ejecución del acto jurídico. Estas obligaciones no solo reflejan la aceptación consciente de la

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

liberalidad del donante, sino que también garantizan el cumplimiento de condiciones y cargas pactadas, así como la observancia de las normas legales aplicables.

Una de las principales obligaciones del donatario es aceptar expresamente la donación, manifestando su voluntad de recibir el inmueble conforme a los términos establecidos en el contrato. Esta aceptación constituye un requisito legal indispensable para que la transmisión de dominio se perfeccione y surta efectos jurídicos frente a terceros, garantizando que el acto de liberalidad sea efectivo y válido.

En caso de que la donación sea onerosa o condicional, el donatario tiene la obligación de cumplir con las cargas, gravámenes o condiciones pactadas. Por ejemplo, si la donación implica asumir el pago de impuestos pendientes, servicios o mantenimiento del inmueble, o si la transmisión depende de un acontecimiento futuro, el donatario debe cumplir con estos compromisos para que la donación produzca efectos plenos.

Asimismo, el donatario puede estar obligado a pagar los impuestos, gastos notariales o registrales, en la medida en que así se haya pactado en el contrato. Esto incluye, por ejemplo, el pago del impuesto sobre adquisiciones de inmuebles, honorarios notariales, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y cualquier otro gasto derivado de la formalización y registro de la donación.

Otra obligación importante es hacer uso del inmueble conforme a la ley, respetando la normativa vigente, y en su caso, según las condiciones impuestas por el donante en el contrato. Esto asegura que el inmueble se utilice de manera adecuada y que el donatario no realice actos que puedan perjudicar la propiedad o afectar derechos de terceros.

En conjunto, estas obligaciones permiten que la donación se lleve a cabo de manera ordenada, legal y segura, asegurando que el donatario reciba el inmueble de forma legítima, cumpla con los compromisos derivados del contrato y utilice la propiedad

conforme a derecho, consolidando así la validez y eficacia del acto jurídico conforme al Código Civil Federal.

Ejemplo: La señorita Mariana Torres Gutiérrez, donataria del inmueble ubicado en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, asume varias obligaciones esenciales al aceptar la donación de su madre, Rosa Elena Gutiérrez Hernández.

En primer lugar, Mariana acepta expresamente la donación, manifestando su voluntad de recibir la propiedad conforme a los términos establecidos en el contrato. Esta aceptación asegura que la transmisión de dominio sea efectiva y válida frente a terceros, formalizando la liberalidad otorgada por la donante.

Dado que el contrato establece que la donación incluye ciertos compromisos de mantenimiento de la propiedad, Mariana se obliga a cumplir con las cargas pactadas, como el pago del servicio de agua, electricidad, mantenimiento de áreas comunes y cualquier gravamen pendiente que afecte el inmueble, garantizando así que la liberalidad de su madre se materialice de forma correcta y segura.

Además, Mariana acuerda pagar los gastos notariales y registrales, incluyendo los honorarios del notario público y los derechos correspondientes a la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo pactado en el contrato.

Finalmente, se compromete a hacer uso del inmueble conforme a la ley y respetando cualquier condición impuesta, como mantener la propiedad en buen estado y no realizar modificaciones que puedan afectar la estructura o derechos de terceros.

Con el cumplimiento de estas obligaciones, la donataria asegura que la donación se lleve a cabo de manera ordenada, legal y segura, adquiriendo el dominio del inmueble con pleno derecho, cumpliendo los compromisos derivados del contrato y consolidando la validez y eficacia del acto jurídico conforme al Código Civil Federal.

9. Formalidades legales

La donación de bienes inmuebles está sujeta a formalidades legales estrictas, cuyo cumplimiento es indispensable para que la transmisión de dominio sea válida, eficaz y oponible frente a terceros. Estas formalidades no solo aseguran la legalidad del acto, sino que también proporcionan seguridad jurídica, transparencia y protección tanto al donante como al donatario.

En primer lugar, es obligatorio otorgar la donación mediante escritura pública ante notario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2316 del Código Civil Federal. La intervención del notario garantiza que el acto se celebre conforme a derecho, que las partes tengan plena capacidad para contratar, y que la voluntad de ambas quede claramente manifestada. Además, el notario verifica la identidad de los comparecientes, la propiedad del inmueble y la existencia o inexistencia de gravámenes, evitando posibles conflictos legales futuros.

En segundo lugar, la inscripción de la donación en el Registro Público de la Propiedad es un requisito indispensable para que la transmisión de dominio tenga efectos frente a terceros. Esta inscripción otorga publicidad legal, protegiendo al donatario frente a reclamaciones de terceros y asegurando que la propiedad quede formalmente registrada bajo su nombre. Sin esta formalidad, aunque la donación sea válida entre las partes, no sería oponible frente a otros interesados, lo que podría generar incertidumbre o litigios posteriores.

Otra formalidad esencial es la aceptación expresa del donatario, la cual debe constar en el mismo acto de otorgamiento de la escritura pública. Esta aceptación confirma que el donatario recibe la propiedad de manera consciente y voluntaria, cumpliendo con los requisitos legales para que la donación surta efectos jurídicos. La aceptación expresa también protege al donante, asegurando que la transmisión no pueda impugnarse por falta de voluntad del beneficiario.

En conjunto, estas formalidades —escritura pública, inscripción registral y aceptación expresa del donatario— constituyen pilares fundamentales que

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

garantizan la validez, eficacia y seguridad jurídica de la donación de un bien inmueble. Su cumplimiento asegura que la transmisión de propiedad se realice conforme al Código Civil Federal, consolidando los derechos del donatario y protegiendo tanto a las partes como a terceros interesados en la propiedad.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández decide donar a su hija Mariana Torres Gutiérrez la propiedad ubicada en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. Para que la donación sea válida y segura, se cumplen estrictamente las formalidades legales previstas por el Código Civil Federal.

En primer lugar, ambas partes otorgan la donación mediante escritura pública ante notario, asegurando que la voluntad de la donante de transferir la propiedad de manera gratuita y la aceptación expresa de la donataria queden debidamente formalizadas. El notario verifica la identidad de ambas, la propiedad legítima del inmueble y que no existan gravámenes ocultos que afecten la transmisión, garantizando así la legalidad del acto.

Posteriormente, se realiza la inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, haciendo pública la transmisión de dominio. Gracias a esta inscripción, Mariana adquiere derechos plenos sobre el inmueble y la donación es oponible frente a terceros, protegiéndola ante posibles reclamaciones futuras o conflictos sobre la titularidad del bien.

Finalmente, la escritura pública deja constancia de la aceptación expresa del donatario, demostrando que Mariana recibe la propiedad de manera consciente y voluntaria, cumpliendo con el requisito esencial para la validez de la donación.

Con el cumplimiento de estas formalidades —escritura pública, inscripción registral y aceptación expresa— la donación se realiza de manera clara, segura y conforme a derecho, garantizando tanto la protección del donante como la validez y eficacia de los derechos del donatario, cumpliendo plenamente con lo dispuesto por el Código Civil Federal.

10. Cláusula de resolución o revocación

En los contratos de donación de bienes inmuebles, es fundamental prever las causas y procedimientos para la posible revocación de la donación, de manera que tanto el donante como el donatario conozcan las circunstancias en las que la transmisión de dominio podría revertirse, garantizando seguridad jurídica y cumplimiento de la ley.

Una de las principales causas de revocación es la ingratitud del donatario, que se manifiesta mediante actos ofensivos hacia el donante, delitos cometidos en su contra o la negativa a cumplir con las cargas impuestas en caso de donación onerosa. La ley reconoce que, ante comportamientos gravemente perjudiciales, el donante puede solicitar la restitución del inmueble donado, protegiendo su patrimonio frente a la mala conducta del beneficiario.

Otra causa de revocación ocurre por incumplimiento de condiciones, aplicable en donaciones condicionales. Si la condición pactada para que la donación surta efectos no se cumple, la transmisión de dominio puede considerarse nula o susceptible de revocación, devolviendo el inmueble al donante y dejando constancia de la imposibilidad de que la liberalidad se perfeccione.

Asimismo, la ley establece otros supuestos expresamente previstos que permiten la revocación, tales como actos fraudulentos o situaciones excepcionales contempladas en el Código Civil Federal, que protegen los derechos del donante y aseguran la correcta ejecución del contrato.

La cláusula de resolución o revocación puede incluir expresamente la facultad del donante para exigir la restitución del bien en los supuestos legales correspondientes, detallando los procedimientos y plazos para ejercer esta acción. Esto brinda claridad sobre las consecuencias jurídicas de la revocación y garantiza que la recuperación del inmueble se realice conforme a derecho, evitando conflictos posteriores.

En resumen, la inclusión de esta cláusula en un contrato de donación de bienes inmuebles permite establecer de manera clara y anticipada las causas legales de revocación, protege el patrimonio del donante frente a conductas indebidas del donatario o al incumplimiento de condiciones, y asegura que la restitución del inmueble se realice de manera ordenada y conforme a la ley, reforzando así la seguridad jurídica del acto conforme al Código Civil Federal.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández dona a su hijo Carlos Gutiérrez Torres un inmueble ubicado en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. En el contrato de donación se incluye una cláusula de resolución o revocación para prever las causas en las que la donación podría revertirse.

Entre las causas estipuladas, se establece que la donación podrá revocarse en caso de ingratitud del donatario, definida como actos ofensivos hacia la donante, agresiones físicas o delitos cometidos en su contra, o la negativa de Carlos a cumplir con las cargas pactadas, como el mantenimiento del inmueble y el pago de impuestos asociados al bien.

Asimismo, se incluye la revocación por incumplimiento de condiciones, aplicable en caso de que la donación se hubiera hecho con ciertas condiciones, por ejemplo, que Carlos mantenga el inmueble en buen estado y cumpla con los pagos de servicios públicos. Si estas condiciones no se cumplen, Rosa Elena tendría derecho a solicitar la restitución del inmueble.

El contrato también señala que, en otros supuestos legales previstos en el Código Civil Federal, como fraude o actos que afecten gravemente la propiedad, la donante puede ejercer la facultad de revocar la donación y recuperar el inmueble.

La cláusula establece de manera clara que, ante cualquiera de estas causas, Rosa Elena podrá exigir la restitución del inmueble dentro de los plazos y procedimientos legales correspondientes, asegurando que la revocación se realice conforme a derecho y protegiendo así su patrimonio.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687 7051

Con esta cláusula, el contrato garantiza que la donación sea segura y reversible en los casos legalmente permitidos, ofreciendo claridad a ambas partes sobre sus derechos y obligaciones, y fortaleciendo la seguridad jurídica del acto conforme al Código Civil Federal.

11. Gastos, impuestos y derechos

En un contrato de donación de bienes inmuebles, es fundamental establecer de manera clara y anticipada cómo se cubrirán los gastos, impuestos y derechos derivados de la transmisión de dominio, con el fin de evitar conflictos o malentendidos entre las partes y garantizar que la operación se realice de manera ordenada y conforme a la ley.

Entre los gastos más relevantes se incluyen los honorarios notariales, que corresponden al pago de los servicios del notario público encargado de otorgar la escritura de donación. Estos honorarios cubren la formalización del acto jurídico, la revisión de la documentación y la verificación de la capacidad legal de las partes, así como la legalidad del inmueble objeto de donación.

Asimismo, deben considerarse los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, que permiten que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros y otorguen publicidad legal sobre la titularidad del inmueble. La inscripción garantiza que el donatario adquiera el pleno dominio y que su propiedad quede protegida frente a reclamaciones posteriores.

Otro aspecto importante es el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, conocido como ISAI en la Ciudad de México, o el que corresponda según la legislación local vigente. Este impuesto grava la transmisión de bienes inmuebles y, aunque la donación se realice sin contraprestación económica, suele calcularse sobre el valor fiscal o comercial del inmueble.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687 7051

Finalmente, el contrato puede contemplar otros gastos administrativos, tales como certificaciones de libertad de gravámenes, avalúos, constancias de pagos de servicios y contribuciones o cualquier trámite adicional que sea necesario para formalizar la donación de manera completa y segura.

Al establecer de manera clara la responsabilidad de cada parte sobre estos gastos, impuestos y derechos, se evita la generación de conflictos posteriores relacionados con las cargas económicas y se asegura que la donación se ejecute de manera transparente, ordenada y conforme a derecho, garantizando la seguridad jurídica de la transmisión de dominio del inmueble conforme al Código Civil Federal.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández dona a su hija Mariana Torres Gutiérrez un inmueble ubicado en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. En el contrato se estipula claramente cómo se cubrirán los gastos, impuestos y derechos derivados de la donación, con el objetivo de evitar conflictos posteriores entre las partes.

Primero, se acuerda que los honorarios notariales correspondientes a la formalización de la escritura pública serán cubiertos por Mariana, donataria, ya que es quien se beneficiará directamente del acto. Estos honorarios incluyen la revisión de la documentación, la verificación de la propiedad y la elaboración de la escritura de donación ante notario público.

Asimismo, se establece que los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad serán pagados por Mariana, permitiendo que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros y otorgando publicidad legal de su nueva propiedad.

En cuanto al impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), el contrato determina que este será cubierto por la donataria conforme a la legislación vigente en la Ciudad de México, calculado sobre el valor fiscal del inmueble según el avalúo oficial. Esto garantiza que la operación cumpla con las obligaciones fiscales y evite sanciones o contingencias legales.

Finalmente, se contempla que cualquier gasto administrativo adicional, como certificados de libertad de gravámenes, avalúos o constancias de pago de servicios, será asumido también por la donataria, dejando constancia en el contrato para evitar malentendidos futuros.

Con este acuerdo, ambas partes tienen claridad sobre la responsabilidad de cada una frente a los gastos e impuestos derivados de la donación, asegurando que la transmisión del inmueble se realice de manera transparente, legal y ordenada, consolidando la seguridad jurídica del acto conforme al Código Civil Federal.

13. Anexos

En un contrato de donación de bienes inmuebles, los anexos desempeñan un papel fundamental al complementar y respaldar documentalmente el acto jurídico, asegurando su validez y ofreciendo certeza sobre la legalidad de la transmisión de dominio. La inclusión de estos documentos permite verificar la titularidad del inmueble, la existencia o inexistencia de gravámenes, el cumplimiento de obligaciones fiscales y la correcta identificación del bien objeto de la donación.

Entre los anexos más relevantes se incluyen la copia de escrituras del inmueble, que acredita que el donante es propietario legítimo y que la propiedad está debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; el certificado de libertad de gravámenes, que garantiza que el inmueble se encuentra libre de cargas, hipotecas o limitaciones, salvo aquellas expresamente señaladas en el contrato; y las identificaciones oficiales de las partes, que permiten corroborar la identidad y capacidad legal del donante y del donatario, requisito indispensable para la validez del acto conforme al Código Civil Federal.

Asimismo, se incluyen los comprobantes de pago de impuestos, tales como el predial o cualquier otra contribución aplicable, asegurando que el inmueble se transmite sin adeudos fiscales que puedan generar conflictos futuros. También son

importantes los planos y avalúos, los cuales proporcionan información detallada sobre las dimensiones, colindancias, características y valor del inmueble, garantizando que el bien donado esté plenamente identificado y determinado.

La incorporación de estos anexos proporciona una documentación completa y verificable, facilitando los trámites notariales y registrales, fortaleciendo la seguridad jurídica del acto y evitando disputas posteriores entre las partes o con terceros. De esta manera, los anexos aseguran que la donación de bienes inmuebles se realice de forma clara, ordenada y conforme a derecho, cumpliendo con los requisitos legales establecidos por el Código Civil Federal.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández dona a su hijo Carlos Gutiérrez Torres un inmueble ubicado en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. Para garantizar la legalidad y seguridad jurídica del acto, en el contrato se incluyen diversos anexos que respaldan la transmisión de dominio y facilitan los trámites notariales y registrales.

Entre los documentos anexos se encuentra la copia de la escritura pública del inmueble, que acredita la propiedad legítima de Rosa Elena y que el bien está inscrito correctamente en el Registro Público de la Propiedad. Asimismo, se adjunta el certificado de libertad de gravámenes, que confirma que el inmueble se encuentra libre de hipotecas, embargos u otras cargas, salvo las expresamente señaladas en el contrato.

Se incluyen también las identificaciones oficiales del donante y del donatario, lo que permite verificar la identidad y la capacidad legal de ambas partes para celebrar la donación. Además, se anexan los comprobantes de pago de impuestos, como el recibo de predial actualizado, garantizando que el inmueble se transmite sin adeudos fiscales que puedan generar problemas futuros.

Por último, se incorporan los planos y avalúos del inmueble, los cuales detallan las dimensiones, colindancias, características y valor del bien, asegurando que el objeto de la donación está plenamente identificado y determinado.

Con la integración de estos anexos, el contrato de donación queda respaldado documentalmente, brindando certeza sobre la titularidad, la legalidad del acto y la correcta identificación del inmueble, evitando conflictos posteriores y asegurando que la transmisión de dominio se realice de manera ordenada, clara y conforme al Código Civil Federal.

14. Firmas y protocolización

En primer lugar, ambas partes —donante y donatario— deben firmar el contrato, manifestando de manera consciente y voluntaria su aceptación de los términos establecidos. Esta firma es la expresión formal del consentimiento, requisito indispensable para la validez del acto conforme al Código Civil Federal.

La etapa final de un contrato de donación de bienes inmuebles constituye uno de los momentos más relevantes del proceso, ya que implica la firma de las partes y la protocolización del acto, pasos fundamentales para que la transmisión de dominio adquiera plena validez jurídica y efectos frente a terceros. Esta fase asegura que la voluntad de las partes se formalice de manera clara, verificable y conforme a derecho, consolidando la seguridad jurídica de la operación.

En primer lugar, tanto el donante como el donatario deben firmar el contrato, manifestando de forma consciente, libre y voluntaria su aceptación de todos los términos, condiciones y obligaciones establecidos en el documento. La firma no solo representa un acto formal, sino que también constituye la expresión legal del consentimiento, requisito indispensable según el Código Civil Federal, que garantiza que ninguna de las partes actúa bajo error, violencia, dolo o cualquier vicio que pueda afectar la validez del contrato.

Además, la firma permite dejar constancia de la identidad de las partes, su capacidad legal y la plena aceptación de la transmisión de propiedad, aspectos que

son esenciales cuando el bien objeto de la donación es un inmueble, ya que este tipo de contrato requiere formalidades estrictas para que sea válido, como la elevación a escritura pública y la posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La correcta expresión del consentimiento mediante la firma asegura que las partes se comprometen de manera vinculante y que cualquier obligación asumida, tanto por el donante como por el donatario, tiene efectos jurídicos inmediatos y oponibles frente a terceros.

La firma de las partes no es un mero trámite formal, sino un acto fundamental que perfecciona la voluntad de las partes, protege los derechos de ambos y sienta las bases para que la donación de bienes inmuebles se realice de manera segura, ordenada y conforme a las disposiciones legales del Código Civil Federal.

Posteriormente, el contrato se eleva a escritura pública ante notario, quien interviene como fedatario para dar fe de la autenticidad de las firmas, la capacidad legal de las partes y la ausencia de vicios en el consentimiento. El notario revisa la documentación presentada, verifica la propiedad del inmueble, constata que se han cumplido las formalidades legales y certifica que el acto se celebra conforme a derecho.

Una vez otorgada la escritura pública, esta se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, requisito que otorga publicidad legal y asegura que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros. La inscripción garantiza que el donatario adquiera derechos plenos sobre el inmueble y que la donación quede formalmente perfeccionada, evitando posibles reclamaciones futuras sobre la titularidad del bien.

Con la firma de las partes, la intervención notarial y la inscripción registral, la donación de bienes inmuebles se concreta de manera plena, consolidando la transmisión de propiedad, formalizando la voluntad del donante y asegurando la protección legal del donatario. Este proceso integral garantiza que la donación

cumpla con todas las disposiciones del Código Civil Federal, otorgando certeza, seguridad jurídica y validez plena a la transmisión de dominio.

Ejemplo: La señora Rosa Elena Gutiérrez Hernández dona a su hijo Carlos Gutiérrez Torres un inmueble ubicado en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. Para formalizar la donación, ambas partes se presentan ante el notario público licenciado Juan Pérez López, llevando consigo toda la documentación requerida, incluidos los anexos previamente acordados, como escrituras, certificados de libertad de gravámenes, identificaciones oficiales, comprobantes de pago de impuestos y avalúos.

En presencia del notario, Rosa Elena y Carlos firman el contrato de donación, manifestando de manera consciente y voluntaria su aceptación de todos los términos. El notario verifica la identidad de las partes, constata su capacidad legal, revisa que el inmueble sea propiedad legítima de la donante y que se cumplan todas las formalidades legales exigidas por el Código Civil Federal.

Una vez firmada la escritura pública, el notario procede a protocolizarla, dando fe de la autenticidad de las firmas, del consentimiento de las partes y de la legalidad del acto. Posteriormente, la escritura se inscribe en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, lo que otorga publicidad legal y asegura que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros.

Con este procedimiento, la donación queda perfectamente perfeccionada, garantizando que Carlos adquiera la propiedad del inmueble con todos los derechos de uso, disfrute y disposición, mientras que Rosa Elena cumple con las formalidades legales para transferir el bien de manera segura y transparente. La intervención notarial y la inscripción registral proporcionan certeza jurídica a ambas partes, evitando posibles conflictos futuros y consolidando la validez plena del acto conforme al Código Civil Federal.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

Ejemplo 3: Contrato de donación de bien inmueble

CONTRATO DE DONACIÓN DE BIEN INMUEBLE

Que celebran, por una parte, la señora **MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ**, en lo sucesivo **“EL DONANTE”**, y por la otra, la señorita **PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ**, en lo sucesivo **“LA DONATARIA”**, quienes libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente Contrato de Donación de Bien Inmueble, al tenor de las siguientes estipulaciones, en la Ciudad de México, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

La señora MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ es mexicana, mayor de edad, viuda, con domicilio en Calle Fresno No. 24, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes GOPM650824HT4 y credencial para votar número 0456789123456, expedida por el Instituto Nacional Electoral. Manifiesta ser plena y legítima propietaria del inmueble objeto de la presente donación, libre de gravámenes o cargas, salvo los que se hagan constar expresamente en este contrato. Asimismo, asegura tener la capacidad legal y patrimonial suficiente para otorgar la donación, actuando de manera libre, consciente y voluntaria, sin coacción ni vicio de consentimiento.

La señorita PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ es mexicana, mayor de edad, soltera, con domicilio en Calle Ciprés No. 56, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes RALP900310T83 y credencial para votar número 0987654321123, expedida por el Instituto Nacional Electoral. Manifiesta tener la capacidad legal suficiente para recibir la donación y adquirir el inmueble objeto del presente contrato. Asimismo, reconoce conocer las características del inmueble y acepta la donación en los términos pactados en este instrumento.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal y patrimonial necesaria para celebrar el presente contrato de donación, manifestando que actúan de manera libre, consciente y voluntaria, sin presión, dolo, error ni cualquier circunstancia que pueda afectar la validez del acto.

DECLARACIONES DE LAS PARTES

El Donante, señora MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ, manifiesta de manera plena, consciente y voluntaria lo siguiente:

a) Que es legítima propietaria del inmueble ubicado en Calle Magnolia No. 120, Departamento 302, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 1234567, adquirido mediante escritura pública número 2456, de fecha 10 de enero de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público número 58 de la Ciudad de México. Con ello, acredita su titularidad plena y legal sobre el bien, requisito indispensable para que la donación sea válida conforme al Código Civil Federal.

b) Que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio, embargos, litigios o cualquier otra carga, salvo lo expresamente señalado en el Anexo C del presente contrato. Esta manifestación garantiza al donatario que la propiedad que recibe no está sujeta a reclamaciones de terceros ni a obligaciones ocultas que puedan afectar la transmisión de dominio.

c) Que dona de manera libre, consciente y voluntaria el inmueble antes descrito a favor de la señorita Patricia Ramírez López, con pleno conocimiento de que la donación es un acto gratuito, realizado sin recibir contraprestación alguna, reflejando así el ánimo de liberalidad que caracteriza a esta figura jurídica.

La Donataria, señorita PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ, manifiesta lo siguiente:

a) Que conoce las características y condiciones del inmueble objeto de la donación, incluyendo su ubicación, dimensiones, instalaciones, colindancias y estado físico, de manera que acepta recibir el bien con pleno conocimiento de su naturaleza y particularidades.

b) Que acepta de manera expresa y voluntaria la donación realizada por el Donante, reconociendo que la transmisión de propiedad se hace conforme a derecho y bajo los términos pactados en este contrato, y que su aceptación constituye un acto irrevocable salvo las causales legales de revocación previstas en el Código Civil Federal.

c) Que posee plena capacidad jurídica para adquirir bienes inmuebles, siendo mayor de edad, con plena aptitud para contratar y para asumir los derechos y obligaciones que derivan de la donación, incluyendo, en su caso, el cumplimiento de cargas o condiciones pactadas.

Con estas manifestaciones, ambas partes dejan constancia de su voluntad libre y consciente, de la titularidad del Donante, del conocimiento y aceptación del Donatario, y de la capacidad legal de ambos, cumpliendo así con los requisitos esenciales para la validez de la donación de bienes inmuebles según el Código Civil Federal.

OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto que la señora MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ, en calidad de Donante**,** transmita de manera gratuita a favor de la señorita PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ, en calidad de Donataria, el dominio pleno y la posesión efectiva del inmueble ubicado en Calle Magnolia No. 120, Departamento 302, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México**,** inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 1234567, adquirido mediante escritura pública número 2456 de fecha 10 de enero de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público número 58 de la Ciudad de México.

La transmisión de dominio incluye todas las instalaciones, accesorios, mejoras, derechos y pertenencias que formen parte integral del inmueble, tales como instalaciones eléctricas y de agua, sistemas de seguridad, muebles fijos, estacionamientos asignados, jardines y demás elementos que correspondan al uso y disfrute pleno de la propiedad. Asimismo, comprende todos los derechos inherentes al inmueble, incluyendo el uso, disfrute y disposición del mismo, conforme a lo dispuesto por el Código Civil Federal**.**

El Donante realiza esta transmisión con carácter gratuito, sin exigir contraprestación alguna, reflejando su ánimo de liberalidad, y la Donataria acepta expresamente recibir la propiedad en las condiciones descritas, reconociendo que adquiere tanto la titularidad registral como la posesión material del inmueble.

Con este objeto contractual, se garantiza que la Donataria obtenga plenos derechos sobre el inmueble, incluyendo la facultad de usarlo, disfrutarlo, disponer de él y asumir las responsabilidades legales y fiscales derivadas de la propiedad, asegurando que la donación se perfeccione conforme a derecho y cumpla con todos los requisitos legales de transmisión de dominio sobre bienes inmuebles.

NATURALEZA DE LA DONACIÓN

El presente contrato se celebra como una donación pura o gratuita, en los términos establecidos por el Código Civil Federal, ya que no se encuentra sujeta a condiciones, cargas, gravámenes ni obligaciones adicionales a cargo de la Donataria. Esto implica que la transferencia de dominio del inmueble se realiza de manera absoluta y plena, sin que el Donante reciba ningún tipo de contraprestación económica, servicio o beneficio a cambio, reflejando de manera expresa el ánimo de liberalidad que caracteriza a esta figura jurídica.

La naturaleza de esta donación asegura que la Donataria adquiere todos los derechos inherentes al inmueble, incluyendo el uso, disfrute, disposición y

percepción de los beneficios que puedan derivarse del mismo, sin limitación alguna por condiciones posteriores o cargas impuestas. Asimismo, garantiza que la transmisión de propiedad se perfecciona de manera inmediata al momento de la aceptación expresa del donatario, cumpliendo con los requisitos legales para la validez del acto.

Al ser una donación pura, el Donante se libera de toda obligación adicional una vez que la propiedad y posesión del inmueble se han transmitido, y la Donataria no está sujeta a cumplir con cargas futuras ni a realizar pagos o servicios relacionados con la transmisión. Este carácter absoluto y gratuito contribuye a que la operación sea clara, segura y irrevocable, salvo los casos de revocación expresamente previstos por la ley, como ingratitud del donatario o incumplimiento de disposiciones legales.

En consecuencia, la celebración de esta donación pura refleja la voluntad libre y consciente del Donante de transferir la propiedad del inmueble sin recibir beneficio alguno, y la aceptación plena y voluntaria de la Donataria, asegurando que la transmisión de dominio se realice de manera legal, transparente y conforme al Código Civil Federal, proporcionando seguridad jurídica a ambas partes.

OBLIGACIONES DEL DONANTE

El Donante asume diversas obligaciones esenciales para que la donación del inmueble se realice de manera válida, efectiva y conforme a derecho, garantizando la seguridad jurídica del acto y protegiendo los derechos de la Donataria. Entre las principales obligaciones se acuerda que el Donante deberá:

1. Transmitir la propiedad y la posesión del inmueble en favor de la Donataria, asegurando que sea titular legítimo del bien y que el inmueble se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio, embargos, litigios o cualquier otra carga que pueda afectar la plena disposición del mismo. Esta obligación

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

garantiza que la Donataria adquiera el dominio de manera plena y legal, con derecho a usar, disfrutar y disponer del inmueble conforme a la ley.

2. Entregar los documentos necesarios para la formalización de la donación, incluyendo la escritura original del inmueble, certificados de libertad de gravámenes, comprobantes de pago de impuestos y cualquier otro documento que sea requerido por la autoridad notarial o registral. La entrega de estos documentos permite que el contrato se protocolice y que la Donataria pueda ejercer plenamente sus derechos sobre la propiedad.
3. Comparecer personalmente ante notario público para la elevación del contrato a escritura pública, requisito indispensable conforme al Código Civil Federal para la validez de las donaciones de bienes inmuebles. Durante esta diligencia, el notario dará fe de la autenticidad de la voluntad del Donante, de su capacidad legal y de que la transmisión de propiedad se realiza conforme a derecho. La protocolización asegura además que la donación pueda ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, otorgando publicidad legal y efectos frente a terceros.

OBLIGACIONES DE LA DONATARIA

La Donataria asume diversas obligaciones esenciales para que la donación del inmueble se perfeccione de manera legal y segura, garantizando el cumplimiento de los derechos y responsabilidades derivados del acto. Entre las principales obligaciones se acuerda que la Donataria deberá:

1. Aceptar de manera expresa la donación, reconociendo que la transmisión de propiedad se realiza conforme a derecho y en los términos establecidos en este contrato. La aceptación expresa asegura que la Donataria asume voluntariamente la titularidad del inmueble, con pleno conocimiento de sus características, condiciones y alcances legales, conforme a lo dispuesto por el Código Civil Federal.
2. Cubrir los gastos, impuestos y derechos que le correspondan en virtud de la legislación fiscal vigente y de lo pactado en este contrato, incluyendo

honorarios notariales, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, impuestos sobre adquisición de inmuebles y cualquier otro gasto administrativo derivado de la formalización de la donación. El cumplimiento de estas obligaciones garantiza que la transmisión de propiedad se realice sin impedimentos y que el inmueble quede inscrito legalmente a nombre de la Donataria.

3. Respetar, conservar y dar el uso adecuado al inmueble conforme a la ley y a las condiciones establecidas en este contrato, manteniéndolo en buen estado y evitando actos que puedan deteriorarlo o afectar su valor. Esta obligación incluye la preservación de instalaciones, mejoras, accesorios y elementos inherentes al inmueble, así como el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de propiedad y uso de bienes inmuebles.

FORMALIDADES LEGALES

Las partes acuerdan que la presente donación del inmueble tendrá plena validez y eficacia frente a terceros únicamente si se cumplen las formalidades legales que a continuación se detallan:

1. Elevación a escritura pública: El presente contrato será protocolizado ante la fe de un notario público de la Ciudad de México, quien dará fe de la capacidad legal, identidad y voluntad libre y consciente de las partes, así como de la autenticidad del acto jurídico. La protocolización garantiza que la transmisión de dominio se realice conforme a derecho y que cumpla con los requisitos establecidos por los artículos 2345 y siguientes del Código Civil Federal.
2. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad: Una vez otorgada la escritura pública, se procederá a inscribir el inmueble objeto de la donación en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en la Ciudad de México. Dicha inscripción es requisito indispensable para que la transmisión de dominio sea oponible frente a terceros y asegure la publicidad legal de la

propiedad, evitando conflictos de derechos y protegiendo los intereses de ambas partes.

3. Aceptación expresa: La Donataria manifiesta su aceptación expresa de la donación en el mismo acto de protocolización ante notario, dejando constancia de su voluntad de adquirir el inmueble en los términos establecidos en este contrato.
4. Cumplimiento de obligaciones fiscales y administrativas: La protocolización y la inscripción registral permiten dar cumplimiento a las obligaciones fiscales y administrativas derivadas de la adquisición del inmueble, incluyendo el pago de impuestos, derechos notariales y registrales correspondientes.

En consecuencia, el presente contrato de donación solo producirá plenos efectos jurídicos y será protegido frente a reclamaciones de terceros una vez cumplidas las formalidades señaladas, garantizando la legalidad, seguridad jurídica y transparencia del acto.

Por lo tanto, la señora MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ, en lo sucesivo “EL DONANTE”, y la señorita PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ, en lo sucesivo “LA DONATARIA”, libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente Contrato de Donación de Bien Inmueble, al tenor de las estipulaciones antes descritas, en la Ciudad de México, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

La señora MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ manifiesta ser plena y legítima propietaria del inmueble objeto de la presente donación, libre de gravámenes o cargas, salvo los que se hagan constar expresamente en este contrato, y declara tener la capacidad legal y patrimonial suficiente para otorgar la donación, actuando de manera libre, consciente y voluntaria, sin coacción ni vicio de consentimiento.

La señorita PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ declara tener la capacidad legal suficiente para recibir la donación y adquirir el inmueble, reconoce conocer sus características y acepta la donación en los términos pactados en este instrumento.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687 7051

Ambas partes se reconocen la capacidad legal y patrimonial necesaria para celebrar el presente contrato, manifestando que actúan de manera libre, consciente y voluntaria, sin presión, dolo, error ni cualquier circunstancia que pueda afectar la validez del acto.

REVOCACIÓN

Las partes acuerdan que la donación objeto del presente contrato únicamente podrá ser revocada en los casos expresamente previstos por la ley, conforme a lo dispuesto en los artículos aplicables del Código Civil Federal.

1. La Donataria reconoce que la donación podrá revocarse en caso de ingratitud, entendida como la realización de actos ofensivos hacia el Donante, agresiones físicas o delitos cometidos en su contra, así como la negativa a cumplir con las cargas que le hubiesen sido impuestas como parte de la donación.
2. Asimismo, la donación podrá revocarse por incumplimiento de condiciones, si existiesen, tales como mantener el inmueble en buen estado, cumplir con los pagos de servicios, impuestos o cualquier otra obligación pactada en este contrato. El incumplimiento de estas condiciones otorgará al Donante el derecho de exigir la restitución del inmueble mediante los procedimientos legales correspondientes.
3. En caso de proceder la revocación, el Donante podrá solicitar la restitución del inmueble dentro de los plazos y mediante los procedimientos legales previstos, sin que ello implique responsabilidad adicional para la Donataria por el mero ejercicio de este derecho.
4. La Donataria declara conocer y aceptar que la revocación se llevará a cabo únicamente en los supuestos legales señalados y que la finalidad de esta cláusula es garantizar la protección de los derechos del Donante y la seguridad jurídica del acto.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687 7051
ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687 7051

Con esta cláusula, las partes establecen de manera clara los supuestos en que la donación podrá ser revocada, asegurando la legalidad, transparencia y certeza en la relación jurídica derivada del presente contrato.

GASTOS, IMPUESTOS Y DERECHOS

Las partes acuerdan que todos los gastos, impuestos, derechos y erogaciones derivados de la celebración, formalización e inscripción de este contrato de donación serán cubiertos conforme a lo pactado a continuación:

1. La Donataria será responsable del pago de los impuestos sobre adquisición de inmuebles que correspondan según la legislación fiscal aplicable en la Ciudad de México, incluyendo el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) y cualquier otro gravamen que la autoridad competente determine como obligación derivada de la presente donación.
2. La Donataria cubrirá los honorarios notariales correspondientes a la protocolización del contrato y a la elevación a escritura pública ante notario público, así como los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, necesarios para la oponibilidad frente a terceros de la transmisión de dominio.
3. Cualquier otro gasto administrativo relacionado con la formalización del acto jurídico, incluyendo la expedición de certificados, constancias o avalúos requeridos por la autoridad notarial o registral, será igualmente a cargo de la Donataria, salvo que las partes acuerden expresamente lo contrario por escrito.
4. El Donante se compromete a proporcionar toda la documentación necesaria para la realización de los trámites fiscales y notariales, incluyendo escrituras originales, certificados de libertad de gravámenes y comprobantes de pago de impuestos previos, sin que ello implique obligación de cubrir gastos adicionales a su cargo.

Con el cumplimiento de estas disposiciones, se asegura que la donación se formalice de manera legal, completa y sin controversias sobre la responsabilidad económica derivada del acto, garantizando claridad, transparencia y seguridad jurídica para ambas partes.

ANEXOS

Las partes acuerdan que forman parte integrante del presente contrato los documentos que a continuación se detallan, los cuales complementan y acreditan la legalidad del acto de donación, así como la plena titularidad y libertad de gravámenes del inmueble:

1. Anexo A: Copia simple de la escritura pública mediante la cual el Donante adquirió la propiedad del inmueble objeto de la presente donación, la cual acredita su titularidad y permite verificar la descripción legal del bien.
2. Anexo B: Certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, mediante el cual se acredita que el inmueble se encuentra libre de hipotecas, embargos, litigios u otras limitaciones de dominio, salvo aquellas expresamente señaladas en el presente contrato.
3. Anexo C: Constancia de no adeudo de impuestos locales y servicios, incluyendo el pago de predial y agua, así como cualquier otra obligación fiscal que corresponda al inmueble, garantizando que la Donataria recibirá el bien libre de cargas fiscales.
4. Anexo D: Copias de las identificaciones oficiales de las partes, que acreditan su identidad y capacidad legal para celebrar el presente contrato de donación.

Estos anexos constituyen parte integral del presente contrato, asegurando que la transmisión de dominio se realice de manera segura, con transparencia y plena

validez jurídica, permitiendo que la Donataria ejerza sus derechos sobre el inmueble sin limitaciones o conflictos legales.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman en dos tantos en la Ciudad de México, a los cinco días del mes de septiembre de dos mil veinticinco.

MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ
Donante

_____

PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ
Donataria

_____

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

4. Mutuo

El mutuo es un contrato regulado en el artículo 2384 del Código Civil Federal, definido como aquel por el cual una parte, denominada mutuante, entrega a otra, denominada mutuario, una suma de dinero o bienes fungibles, obligándose el mutuario a restituir otro tanto de la misma especie y calidad. Este contrato tiene como característica esencial la transmisión temporal de la propiedad, lo que significa que durante la vigencia del contrato, el mutuario adquiere el dominio pleno de los bienes entregados, pudiendo usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos conforme a la naturaleza del bien y las condiciones pactadas, siempre con la obligación de restituirlos en la forma y condiciones convenidas.

La esencia del mutuo radica en la reciprocidad y seguridad jurídica, ya que establece un equilibrio entre la entrega de bienes por parte del mutuante y la obligación de restitución por parte del mutuario, garantizando que ninguna de las partes quede en desventaja ni se generen conflictos derivados de la propiedad. Asimismo, el mutuo puede ser gratuito, cuando la única obligación del mutuario es devolver el bien en especie y calidad equivalente, u oneroso, si se pacta una contraprestación adicional, como intereses, reflejando la autonomía de la voluntad de las partes.

En la práctica, el mutuo se utiliza comúnmente para la entrega de dinero, insumos o productos fungibles, como granos, combustibles o materiales, especialmente cuando se requiere que el receptor pueda disponer de ellos de manera inmediata, pero con la obligación legal de restituir la misma cantidad y calidad. Esta flexibilidad lo convierte en un instrumento útil para acuerdos comerciales, préstamos personales o situaciones donde se busca mantener la seguridad jurídica sobre la restitución de bienes.

En casos excepcionales, el mutuo podría aplicarse a bienes inmuebles, aunque resulta poco frecuente. Para que tenga efectos legales plenos, sería indispensable otorgar escritura pública e inscribir el contrato en el Registro Público de la Propiedad, asegurando la publicidad del acto, la protección frente a terceros y la

plena validez del contrato como traslativo de dominio temporal. Esta posibilidad resalta la amplitud del concepto del mutuo y su adaptabilidad a distintos tipos de bienes, siempre respetando las formalidades legales que el Código Civil Federal exige.

Entre las ventajas principales del mutuo como contrato traslativo de dominio se encuentran: la seguridad jurídica, al garantizar la restitución de los bienes; la flexibilidad, al permitir la entrega de distintos tipos de bienes fungibles; y la certeza contractual, al regular expresamente los derechos y obligaciones de ambas partes, reduciendo riesgos de conflictos o disputas legales.

En conclusión, el mutuo es un contrato traslativo de dominio que combina la transferencia de propiedad temporal con la obligación de restitución, asegurando la buena fe, la equidad y la protección de derechos de las partes, y que puede adaptarse a distintos contextos prácticos, desde el más habitual sobre bienes fungibles hasta el excepcional sobre bienes inmuebles, siempre bajo el marco de las formalidades legales requeridas.

Ejemplo: María Elena González Pérez tiene un departamento ubicado en Calle Magnolia 120, Departamento 302, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, y desea dejarlo en mutuo a su amiga Patricia Ramírez López. En este acuerdo, Patricia recibe la posesión del departamento de manera temporal, comprometiéndose a restituir un bien equivalente en especie, calidad y valor dentro de un plazo de cinco años.

María Elena conserva la titularidad legal del inmueble, mientras que Patricia puede habitarlo y darle uso conforme a lo acordado, asegurando mantenerlo en buen estado, sin causar daños ni realizar modificaciones que disminuyan su valor. Ambas acuerdan que el contrato será formalizado mediante escritura pública ante notario y posteriormente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, garantizando la validez jurídica y la oponibilidad frente a terceros.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

El acuerdo establece que, en caso de incumplimiento de las condiciones o deterioro significativo del inmueble, María Elena podrá exigir la restitución del departamento o de uno equivalente, cumpliendo con lo previsto en el artículo 2384 del Código Civil Federal. De esta manera, el mutuo asegura la transmisión temporal del dominio de forma legal, protegiendo los derechos y obligaciones de ambas partes y brindando seguridad jurídica en la operación.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051
ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Características

1. Transferencia temporal de propiedad:

El contrato de mutuo, regulado por el artículo 2384 del Código Civil Federal, consiste en que el mutuante entrega al mutuario un bien fungible —como dinero, mercancías o, en casos excepcionales, un inmueble— transfiriéndole temporalmente la propiedad del mismo. Durante la vigencia del contrato, el mutuario adquiere derechos plenos sobre el bien entregado, incluyendo su uso, disfrute y disposición, siempre dentro de los términos y condiciones pactados. Esto significa que puede emplear el bien según sus necesidades, beneficiarse de él y, en su caso, generar frutos o rendimientos que no alteren la obligación principal de restitución.

La transmisión de propiedad en el mutuo no es definitiva; está condicionada a que, al finalizar el plazo acordado o al cumplirse el término pactado, el mutuario devuelva otro tanto de la misma especie y calidad. Esta característica distingue al mutuo de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa o la donación, donde la transferencia de propiedad es permanente y definitiva. En el mutuo, la propiedad se cede temporalmente, de manera que la titularidad final del bien siempre permanece condicionada al cumplimiento de la obligación de restitución.

La naturaleza temporal de la transferencia también protege los intereses del mutuante, garantizando que su propiedad será recuperada en condiciones equivalentes, mientras que el mutuario obtiene la posibilidad de disponer del bien durante el período acordado. Esto genera un equilibrio entre las partes y proporciona seguridad jurídica, ya que establece claramente los derechos y obligaciones de ambos: el mutuante conserva la titularidad última y el mutuario goza del dominio útil y de los beneficios del bien dentro de los límites del contrato.

Además, la transferencia temporal de propiedad en el mutuo permite que el contrato se utilice con flexibilidad en distintas operaciones comerciales o personales, asegurando que la reciprocidad y la equidad se mantengan. Por ejemplo, en el caso de dinero, el mutuario puede emplearlo para inversión o consumo, siempre con la

obligación de restituir la misma cantidad; en bienes fungibles como mercancías, puede venderlas o utilizarlas en su actividad económica, devolviendo equivalentes al final del plazo; y en casos excepcionales de inmuebles, la propiedad se cede temporalmente con plena posesión y uso, quedando garantizada la restitución o un bien equivalente mediante formalidades legales como escritura pública e inscripción registral.

En conclusión, la transferencia temporal de propiedad en el mutuo es el elemento que lo caracteriza como contrato traslativo de dominio, aunque limitado en el tiempo y condicionado a la restitución, asegurando tanto la efectividad del uso del bien por el mutuario como la protección de los derechos del mutuante, todo conforme a las disposiciones del Código Civil Federal.

2. Onerosidad o gratuidad:

El contrato de mutuo puede clasificarse según la existencia o no de una contraprestación adicional. En el mutuo gratuito, la obligación principal del mutuario se limita exclusivamente a restituir al mutuante la misma cantidad o bienes de la misma especie y calidad que recibió. No existe interés, beneficio adicional ni gravamen sobre la operación, y la relación jurídica se basa únicamente en la confianza entre las partes y en la obligación de restitución, cumpliendo estrictamente con lo dispuesto en el artículo 2384 del Código Civil Federal. Este tipo de mutuo refleja un carácter más cercano a la liberalidad del mutuante, similar a una donación temporal con restitución obligatoria.

Por otro lado, el mutuo oneroso implica que el mutuario, además de restituir lo recibido, debe cumplir con obligaciones accesorias pactadas, siendo la más común el pago de intereses sobre la cantidad prestada o de un beneficio adicional acordado. Esta contraprestación convierte la relación en un acto jurídico de carácter económico, donde se combinan la restitución del bien o dinero con un beneficio accesorio para el mutuante, generando obligaciones recíprocas y mayor

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

complejidad en el control del cumplimiento. La onerosidad puede establecerse de manera explícita en el contrato, indicando la tasa de interés, plazos de pago, o cualquier otra obligación adicional que se derive del mutuo.

La distinción entre mutuo oneroso y gratuito no afecta la obligación principal de restituir lo recibido, pero sí modifica la naturaleza jurídica de la relación, los derechos y beneficios de cada parte y el alcance de las garantías legales. Mientras que en el mutuo gratuito la relación es más simple y directa, en el mutuo oneroso se genera una expectativa económica adicional para el mutuante y, por lo tanto, mayor regulación sobre intereses, plazos y condiciones de cumplimiento. Esta clasificación permite a las partes definir con claridad sus derechos y obligaciones, establecer términos de cumplimiento y prever consecuencias en caso de incumplimiento, asegurando la seguridad jurídica del contrato y facilitando la resolución de posibles conflictos.

En consecuencia, la elección de mutuo gratuito u oneroso debe constar de manera expresa en el contrato, permitiendo que ambas partes comprendan plenamente sus obligaciones y los efectos legales de la operación, garantizando la validez del acto conforme al Código Civil Federal.

3. Objeto fungible:

El mutuo, conforme al artículo 2384 del Código Civil Federal, se celebra tradicionalmente sobre bienes fungibles, es decir, aquellos que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad, como dinero, granos, combustibles o productos similares. La esencia del mutuo radica en que el mutuario se obliga a restituir bienes equivalentes a los recibidos, garantizando la reciprocidad y seguridad jurídica del acto.

En cuanto al mutuo aplicado a bienes inmuebles, aunque resulta poco frecuente, puede considerarse que la propiedad del inmueble se transfiere temporalmente al

mutuario, con la obligación de restituir otro inmueble de la misma especie, valor y características al finalizar el plazo convenido. Esta aplicación del mutuo implica que la transmisión de dominio se realiza de manera temporal, condicionada a la restitución, y requiere formalidades adicionales, como la elevación del contrato a escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para asegurar la validez legal y la publicidad frente a terceros.

En este contexto, la naturaleza fungible del objeto exige que el bien a restituir cumpla con equivalencia en especie, calidad y valor. Por ejemplo, si se tratara de un departamento, el mutuario debería devolver un inmueble con características similares, incluyendo ubicación aproximada, superficie, instalaciones y estado de conservación, de manera que se preserve la equidad entre las partes. La obligación de restitución no se limita únicamente a la entrega física del bien, sino que también abarca la conservación y mantenimiento del mismo durante el tiempo de uso por el mutuario.

Esta característica refuerza la consideración del mutuo como un contrato traslativo de dominio, aunque temporal y condicionado, ya que implica la transferencia de la propiedad para su uso y disfrute por el mutuario, garantizando que al concluir el plazo pactado, el mutuante reciba un bien equivalente, preservando así sus derechos de propiedad y asegurando la seguridad jurídica de la operación.

4. Mutuo aplicado a bienes inmuebles (hipotético):

Aunque el mutuo se concibe tradicionalmente para bienes fungibles, en situaciones excepcionales es posible aplicar esta figura a bienes inmuebles, como terrenos, departamentos o casas, siempre que se cumpla con la obligación de devolver un bien equivalente en especie, calidad y valor al finalizar el plazo acordado. Este tipo de mutuo es poco frecuente debido a la naturaleza no fungible de los inmuebles, pero jurídicamente puede concebirse como un contrato traslativo de dominio temporal condicionado a restitución.

En estos casos, la operación adquiere una mayor complejidad legal. Para que la transmisión de dominio tenga efectos válidos y sea oponible frente a terceros, es indispensable otorgar escritura pública ante notario, conforme a lo dispuesto por el Código Civil Federal en materia de bienes inmuebles, y posteriormente inscribir el acto en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Estas formalidades garantizan que los derechos del mutuante sobre el bien estén protegidos, y que el mutuario pueda ejercer el uso y disfrute del inmueble de manera legal y temporal.

Además, al tratarse de inmuebles, la restitución del bien equivalente debe ser cuidadosamente definida: se debe pactar que el inmueble devuelto cumpla con características similares, incluyendo ubicación aproximada, superficie, instalaciones, estado de conservación y valor económico equivalente, de manera que se mantenga la equidad entre las partes. También es recomendable establecer mecanismos de control y seguimiento durante el período del mutuo para garantizar que el inmueble no sufra deterioros que afecten su equivalencia al momento de la restitución.

Sin estas formalidades y pactos claros, la transmisión podría resultar legalmente ineficaz y vulnerable a reclamaciones de terceros, disminuyendo la seguridad jurídica del contrato y poniendo en riesgo los derechos de ambas partes. Por ello, la utilización del mutuo para bienes inmuebles requiere un cuidado especial en la redacción, formalización y registro del acto, combinando los principios del mutuo tradicional con las exigencias legales propias de la transmisión de dominio inmobiliario.

5. Efectos jurídicos:

En un mutuo aplicado a bienes inmuebles, el contrato genera una transmisión temporal de la propiedad del inmueble al mutuario, otorgándole derechos plenos de uso, disfrute y disposición durante el tiempo establecido en el acuerdo. Sin embargo,

esta transmisión se encuentra condicionada a la restitución del bien, ya sea en especie, calidad y características equivalentes, al finalizar el plazo pactado.

El mutuante, por su parte, conserva el derecho a exigir la devolución del inmueble o de otro de valor y características equivalentes, lo que asegura la protección de sus derechos de propiedad y garantiza la reciprocidad en la relación contractual. Este efecto convierte al mutuo en un contrato traslativo de dominio condicionado, ya que combina la transmisión temporal de la propiedad con la obligación legal del mutuario de restituir un bien equivalente al concluir la relación contractual.

Desde el punto de vista jurídico, esta estructura implica que el mutuario puede ejercer actos de dominio sobre el inmueble dentro de los límites establecidos en el contrato, como habitarlo, administrarlo o darle uso productivo, siempre respetando las condiciones pactadas y evitando actos que puedan disminuir el valor o la integridad del bien. Asimismo, el mutuante conserva la facultad de supervisar el cumplimiento de las condiciones y de recurrir a los mecanismos legales pertinentes para exigir la restitución del inmueble si el mutuario incumple con sus obligaciones.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la formalización mediante escritura pública son elementos esenciales para que estos efectos jurídicos sean plenamente reconocidos y oponibles frente a terceros, asegurando que tanto el derecho del mutuario a usar el inmueble temporalmente como el derecho del mutuante a recuperar un bien equivalente estén protegidos conforme al Código Civil Federal.

En conclusión, los efectos jurídicos del mutuo sobre bienes inmuebles combinan la transferencia de dominio temporal con obligaciones de restitución, proporcionando una solución legal para situaciones excepcionales en las que se busca ceder el uso de un inmueble bajo condiciones precisas y con seguridad jurídica para ambas partes.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687 7051

6. Seguridad jurídica y formalidades:

Seguridad jurídica y formalidades: Para que un mutuo aplicado a bienes inmuebles produzca efectos legales plenos, es indispensable cumplir con ciertas formalidades que garanticen la validez del contrato y la protección de los derechos de ambas partes. En primer lugar, el contrato debe ser formalizado mediante escritura pública ante un notario, conforme a lo dispuesto por el Código Civil Federal. Esta formalización da fe de la voluntad libre y consciente de las partes, de su capacidad legal para contratar y de la existencia de los acuerdos pactados, asegurando que el acto cumpla con todos los requisitos legales para su eficacia.

En segundo lugar, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un requisito fundamental para que la transmisión temporal de dominio sea oponible frente a terceros. La inscripción proporciona publicidad legal, permitiendo que cualquier persona interesada tenga conocimiento de los derechos del mutuario sobre el inmueble y del derecho del mutuante a exigir la restitución de un bien equivalente. Sin esta formalidad, la transmisión podría ser legalmente ineficaz y vulnerable a reclamaciones, poniendo en riesgo la seguridad jurídica del contrato.

Estas formalidades también cumplen una función preventiva, ya que evitan conflictos relacionados con la titularidad y el uso del inmueble durante el período del mutuo. Garantizan que el mutuante pueda proteger sus derechos de propiedad y que el mutuario pueda ejercer temporalmente los derechos de uso, disfrute y disposición del inmueble con la certeza de que su situación legal está respaldada.

En consecuencia, la combinación de la protocolización ante notario y la inscripción registral fortalece la seguridad jurídica del mutuo sobre bienes inmuebles, asegurando que la transmisión temporal de dominio se realice conforme a derecho, que los derechos de las partes queden debidamente protegidos y que cualquier conflicto potencial frente a terceros pueda resolverse con base en los documentos legales registrados.

7. Relación con otras figuras traslativas:

El contrato de mutuo se distingue claramente de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa, la permuta o la donación, debido a su carácter temporal y condicionado. Mientras que en la compraventa o la permuta la transmisión de propiedad se realiza de manera definitiva a cambio de una contraprestación, y en la donación la transmisión es gratuita y generalmente irrevocable, en el mutuo la propiedad del bien —aunque pueda aplicarse excepcionalmente a inmuebles— se transfiere al mutuario solo durante el período pactado y bajo la condición de restitución.

En el caso de bienes inmuebles, esto significa que el mutuario adquiere temporalmente el dominio con derecho de uso, disfrute y disposición, pero con la obligación legal de devolver un inmueble equivalente en especie, calidad y valor al concluir el plazo del contrato. Esta característica le otorga un carácter sui generis dentro de los contratos traslativos de dominio regulados por el Código Civil Federal, ya que combina elementos de transferencia de propiedad con la obligación de restitución, generando un equilibrio entre los derechos del mutuante y las facultades del mutuario.

Además, el mutuo sobre inmuebles requiere un nivel adicional de formalidad y cuidado en su redacción, incluyendo la descripción detallada del bien, la determinación del bien equivalente a restituir y la formalización mediante escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto asegura que, aunque se trate de un contrato atípico dentro de los traslativos de dominio, las obligaciones y derechos de las partes sean claros, legalmente exigibles y protegidos frente a terceros.

Por lo tanto, el mutuo como contrato traslativo de dominio excepcional sobre bienes inmuebles se entiende como una figura híbrida: permite la transferencia temporal de propiedad con efectos jurídicos completos durante su vigencia, pero manteniendo la expectativa de restitución que distingue esta relación de otras transmisiones definitivas de dominio. Esto lo convierte en una herramienta legal útil

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

para situaciones específicas en las que se desea ceder el uso o disfrute de un inmueble sin renunciar permanentemente a la propiedad.

En conclusión, el mutuo constituye un contrato traslativo de dominio sobre bienes fungibles y, de manera excepcional, puede aplicarse a bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos legales correspondientes. La esencia de este contrato radica en la transferencia temporal de la propiedad, que permite al mutuario ejercer derechos plenos de uso, disfrute y disposición del bien durante el plazo establecido, con la obligación expresa de restituir un bien equivalente en especie, cantidad y calidad al término del contrato.

Su eficacia y validez jurídica dependen del cumplimiento estricto de formalidades legales, como la elevación a escritura pública ante notario y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad cuando se trate de inmuebles. Estas formalidades no solo garantizan la seguridad jurídica y la protección de los derechos del mutuante, sino que también otorgan certeza frente a terceros interesados, evitando conflictos sobre la titularidad o el uso del bien.

El mutuo, al ser un contrato condicional y temporal, se distingue de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa, la permuta o la donación, ya que combina la transferencia de propiedad con la obligación de restitución, generando un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. Esta característica lo convierte en un instrumento legal flexible y útil en situaciones en las que se busca ceder el uso o disfrute de un bien sin perder la titularidad definitiva, proporcionando certeza, previsibilidad y protección jurídica tanto al mutuante como al mutuario.

En definitiva, el mutuo sobre bienes inmuebles, aunque excepcional, permite planificar de manera segura la cesión temporal de propiedad, asegurando que los derechos de propiedad, la obligación de restitución y la protección legal de ambas partes queden claramente establecidos, cumpliendo así con los principios de seguridad jurídica y respeto a la normativa establecida en el Código Civil Federal.

Ejemplo: María tiene un departamento ubicado en Calle Lago Mayor número 123, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. Desea otorgarlo en mutuo a su sobrino, Juan Pérez López, por un plazo de cinco años, con la obligación de que al concluir este periodo, Juan le restituya un inmueble equivalente en valor y características dentro de la Ciudad de México.

Ambas partes acuerdan formalizar el mutuo mediante escritura pública ante notario, para garantizar la validez del contrato y la seguridad jurídica. En el documento se establece que María, como mutuante, transfiere temporalmente la propiedad y posesión del departamento a Juan, quien adquiere derechos de uso, disfrute y disposición durante el plazo pactado.

Se pacta además que Juan debe mantener el inmueble en buen estado, respetar las normas de propiedad y cumplir con los gastos ordinarios que se generen por el uso del departamento. Al finalizar el periodo de cinco años, Juan se compromete a entregar un inmueble equivalente en especie, calidad y valor a María.

El notario protocoliza el contrato y posteriormente se realiza la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, asegurando que los derechos de María como mutuante estén protegidos frente a terceros y que la obligación de restitución de Juan sea exigible legalmente. De esta manera, el mutuo permite que Juan use y disfrute del inmueble temporalmente, mientras María conserva la expectativa de recibir un bien equivalente al término del contrato, cumpliendo con las formalidades y garantías del Código Civil Federal.

Mutuo simple

El mutuo simple, regulado por el artículo 2384 del Código Civil Federal, es un contrato mediante el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero u otros bienes fungibles al mutuario, quien se compromete a restituir otro tanto de la misma especie y calidad. Su característica principal es la transmisión temporal de la propiedad del bien prestado, con la obligación de devolución, lo que lo convierte en un contrato traslativo de dominio condicionado a la restitución.

Aunque la ley prevé el mutuo principalmente para bienes fungibles, es posible concebirlo de manera excepcional aplicado a bienes inmuebles, como un terreno o departamento, siempre que se cumplan formalidades adicionales que garanticen la seguridad jurídica del acto. En estos casos, el mutuante transfiere temporalmente la propiedad del inmueble al mutuario, quien adquiere derechos plenos de uso, disfrute y disposición sobre el bien mientras dura el contrato, con la obligación de devolver otro bien equivalente o, en su caso, su valor monetario conforme a lo establecido en los artículos 2388 y 2389 del Código Civil Federal. Esta modalidad convierte al mutuo en un contrato traslativo de dominio sui generis, ya que combina la transferencia de propiedad con la expectativa de restitución futura.

El artículo 2386 establece que la entrega y restitución de la cosa prestada deben realizarse en el lugar convenido por las partes. En el contexto de bienes inmuebles, esto significa que el mutuario debe recibir la posesión legal del inmueble en el lugar determinado y restituir otro bien equivalente o el valor del inmueble en el mismo lugar, salvo pacto en contrario. Cuando no se fija un lugar, se aplican las reglas del artículo 2387, que determinan que la entrega se hará donde se encuentre el inmueble y la restitución se realizará en el domicilio del mutuario, ajustándose a las normas generales sobre obligaciones y restitución.

Para que el mutuo sobre bienes inmuebles tenga plena validez y sea oponible frente a terceros, es indispensable la formalización mediante escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 2316 del Código Civil Federal. La escritura pública garantiza que la transmisión temporal del

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

dominio sea legal, que la capacidad y voluntad de las partes queden fehacientemente acreditadas, y que se cumplan los requisitos legales para la transmisión de bienes inmuebles. La inscripción en el Registro Público protege los derechos del mutuante frente a terceros, evitando posibles conflictos de propiedad y asegurando que la restitución se realice conforme a derecho.

El mutuo sobre bienes inmuebles puede ser gratuito, cuando la única obligación del mutuario es restituir el bien o su equivalente, o oneroso, si se pacta una contraprestación adicional, como el pago de intereses o cualquier prestación accesoria. Sin embargo, la obligación principal de restituir permanece inalterable, consolidando la naturaleza traslativa de dominio condicionada del contrato.

En cuanto a efectos jurídicos, durante la vigencia del mutuo, el mutuario adquiere temporalmente la propiedad del inmueble con derecho a usarlo y disfrutarlo según lo pactado, mientras que el mutuante mantiene el derecho a exigir la restitución del bien equivalente o el valor correspondiente. Esta dinámica distingue al mutuo de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa, permuta o donación, en los que la transmisión es definitiva y no condicionada a restitución.

El artículo 2390 impone al mutuante la obligación de responder por los vicios ocultos o defectos del inmueble que sean de su conocimiento, protegiendo al mutuario de daños o perjuicios derivados de la mala calidad del bien prestado. Asimismo, los artículos 2388 y 2389 contemplan la restitución en especie o, si no fuere posible, el pago del valor del inmueble según su precio al momento y lugar del préstamo, garantizando que los derechos del mutuante se respeten plenamente.

En conclusión, el mutuo simple aplicado a bienes inmuebles constituye un contrato traslativo de dominio excepcional, en el que la propiedad se transmite temporalmente bajo condiciones estrictas de restitución, con seguridad jurídica reforzada por la escritura pública y la inscripción registral. Esta modalidad contractual combina la flexibilidad de la transmisión de propiedad con la certeza de la restitución, asegurando la protección de los derechos de ambas partes conforme a los artículos 2384 y siguientes del Código Civil Federal.

Ejemplo: María tiene un departamento ubicado en Calle Magnolia número 120, Departamento 302, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. María es la legítima propietaria del inmueble y desea otorgarlo en mutuo a su sobrino, Jorge, con la obligación de que este le restituya un inmueble de características equivalentes o el valor correspondiente dentro de cinco años.

Ambas partes acuerdan que Jorge adquirirá temporalmente la propiedad y posesión del departamento, pudiendo habitarlo, arrendarlo o darle el uso que considere, siempre respetando la integridad del bien y cumpliendo con las obligaciones fiscales y de mantenimiento. María mantiene el derecho de exigir la restitución al término del contrato, conforme a lo pactado y a lo dispuesto en los artículos 2384 y siguientes del Código Civil Federal.

El contrato establece que la entrega del departamento se realiza el día primero de octubre de 2025, y que la restitución se efectuará en el domicilio de Jorge, salvo acuerdo contrario entre las partes. Además, se pacta que la formalización del mutuo se hará mediante escritura pública ante notario y que ésta se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, garantizando así la validez del acto y su oponibilidad frente a terceros.

Si al momento de restituir el inmueble no fuera posible entregar otro departamento equivalente, Jorge se compromete a pagar a María el valor de mercado del bien, determinado conforme a un avalúo pericial realizado en la fecha de restitución, conforme a lo previsto en el artículo 2388 del Código Civil Federal.

Este ejemplo ilustra cómo, incluso tratándose de un inmueble —bien normalmente no fungible—, el mutuo puede constituir un contrato traslativo de dominio temporal, en el que la propiedad se transfiere condicionada a la restitución futura, garantizando la seguridad jurídica de ambas partes mediante las formalidades legales correspondientes.

Mutuo con interés

El contrato de mutuo con interés se encuentra regulado en los artículos 2384 y 2393 a 2397 del Código Civil Federal. Este contrato se caracteriza por la transmisión temporal de propiedad de un bien del mutuante al mutuario, obligando a este último a restituir otro tanto de la misma especie y calidad, y, en su caso, a pagar un interés acordado. Su esencia jurídica radica en la combinación de la transmisión temporal de dominio con la obligación de restitución y el reconocimiento de una contraprestación económica, lo que lo convierte en un contrato traslativo de dominio oneroso, sujeto a las disposiciones legales del Código Civil Federal.

El objeto del mutuo puede ser dinero, bienes fungibles o, de manera excepcional, bienes inmuebles. Cuando se aplica a un inmueble, el contrato adquiere un carácter especial, pues la ley considera que la restitución de un inmueble debe realizarse mediante la entrega de un bien equivalente o, en su defecto, mediante el pago de su valor determinado por avalúo pericial, conforme al artículo 2388 del Código Civil Federal. Para que el contrato produzca efectos plenos frente a terceros, la transmisión de dominio debe formalizarse mediante escritura pública ante notario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo establecido en los artículos 2316 y 2345 y siguientes del Código Civil Federal. Estas formalidades legales otorgan seguridad jurídica, publicidad y protección a los derechos del mutuante, asegurando que la restitución se cumpla efectivamente.

En cuanto a los intereses, el mutuo con interés puede pactarse de manera convencional o aplicar el interés legal del nueve por ciento anual. El interés convencional, regulado en el artículo 2395 del Código Civil Federal, puede ser mayor o menor al legal, siempre que no resulte desproporcionado en perjuicio del mutuario. Si el interés es excesivo y se acredita abuso, el juez puede reducirlo equitativamente, protegiendo al deudor frente a la explotación financiera. Asimismo, si se conviene un interés mayor al legal, el mutuario puede reembolsar el capital después de seis meses de celebrado el contrato, pagando únicamente los intereses vencidos y notificando al mutuante con dos meses de anticipación, conforme al

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

artículo 2396. La ley prohíbe la capitalización de intereses (artículo 2397), evitando que los intereses generen intereses adicionales, lo que protege el equilibrio de la relación jurídica.

El mutuante tiene la obligación de entregar el inmueble de manera efectiva y asegurarse de que sea propietario legítimo, libre de gravámenes, limitaciones de dominio, litigios o cualquier otra carga que pueda afectar la restitución del bien. Debe proporcionar toda la documentación necesaria, incluyendo la escritura pública original, certificados de libertad de gravámenes y comprobantes de pagos de impuestos y derechos. Por su parte, el mutuario debe aceptar la propiedad temporal del inmueble, respetar y conservar su integridad, cumplir con los pagos de intereses y cubrir los gastos fiscales, notariales y registrales que le correspondan.

Los efectos jurídicos de este contrato se concretan en que el mutuario adquiere temporalmente la propiedad del inmueble con derecho a uso y disfrute, mientras que el mutuante mantiene la facultad de exigir la restitución del bien equivalente y el pago de intereses. Esto lo diferencia de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa o la donación, ya que la transmisión de dominio está condicionada a la restitución y genera obligaciones recíprocas que protegen a ambas partes. La naturaleza temporal y condicionada del mutuo lo convierte en un contrato sui generis dentro de los contratos traslativos de dominio, combinando la cesión de propiedad con obligaciones de devolución y pago.

Ejemplo: María Elena González Pérez posee un departamento ubicado en Calle Fresno No. 24, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. Decide otorgar este departamento en mutuo con interés a su sobrino Jorge Ramírez López por un plazo de cinco años. Según el acuerdo, Jorge adquiere temporalmente la propiedad y posesión del departamento, pudiendo habitarlo o arrendarlo, y se pacta un interés anual del 10% sobre el valor catastral del inmueble como contraprestación por el uso del bien. Al finalizar el plazo, Jorge deberá restituir un inmueble equivalente o pagar el valor del departamento determinado por avalúo pericial. La entrega y formalización del mutuo se realiza mediante escritura pública

ante notario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, cumpliendo con los requisitos legales, garantizando seguridad jurídica, protegiendo los derechos de María Elena y asegurando la restitución del bien en condiciones equivalentes.

De esta forma, el mutuo con interés aplicado a bienes inmuebles cumple con los principios de reciprocidad, legalidad y seguridad jurídica, permitiendo que ambas partes ejerzan y protejan sus derechos de manera efectiva, mientras que el contrato se ajusta estrictamente a los artículos 2384, 2388, 2393 a 2397 del Código Civil Federal.

Ejemplo 4: Contrato de mutuo para bienes inmuebles

CONTRATO DE MUTUO DE BIEN INMUEBLE CON INTERESES

En la Ciudad de México, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, comparecen, por una parte, la señora **María Elena González Pérez**, en lo sucesivo **"el Mutuante"**, y por la otra, el señor **Carlos Ramírez López**, en lo sucesivo **"el Mutuario"**, quienes libre, consciente y voluntariamente convienen en celebrar el presente contrato de mutuo de bien inmueble, bajo las siguientes estipulaciones y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 2384 y siguientes del Código Civil Federal, comprometiéndose ambas partes a cumplir íntegramente las obligaciones aquí pactadas, con plena observancia de la legislación aplicable y con el fin de garantizar la seguridad jurídica del acto.

I. Identificación de las partes

1. El Mutuante: María Elena González Pérez, mexicana, mayor de edad, viuda, con domicilio en Calle Fresno No. 24, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes GOPM650824HT4 y credencial para votar número 0456789123456 expedida por el Instituto Nacional Electoral. Declara ser legítima propietaria del inmueble objeto del presente contrato, adquirido mediante escritura pública número 2456 de fecha 10 de enero de 2000, pasada ante la fe del Notario Público número 58 de la Ciudad de México, y registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 1234567. Manifiesta contar con plena capacidad legal y patrimonial para celebrar el presente contrato de mutuo y transferir temporalmente la propiedad del inmueble al Mutuario, actuando de manera libre, consciente y voluntaria, sin presión, dolo, error o cualquier vicio de consentimiento que pudiera afectar la validez del acto jurídico.
2. El Mutuario: Carlos Ramírez López, mexicano, mayor de edad, soltero, con domicilio en Calle Ciprés No. 56, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Juárez, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes CRL900310T83 y credencial para votar número 0987654321123 expedida por el Instituto Nacional Electoral. Declara conocer plenamente las características, ubicación, linderos y condiciones del inmueble objeto del mutuo, así como sus cargas, gravámenes y estado físico, y manifiesta tener capacidad legal suficiente para recibir temporalmente la propiedad del mismo. Reconoce y acepta que la transmisión de dominio que se realiza mediante este contrato es temporal y condicionada, con obligación de restituir el bien equivalente o su valor al término del plazo estipulado.

Ambas partes manifiestan que actúan de buena fe y con plena libertad, reconociéndose mutuamente la capacidad jurídica y patrimonial necesaria para celebrar este contrato, con conocimiento pleno de sus derechos y obligaciones, y que el acto se realiza con el objetivo de formalizar la transferencia temporal de dominio del inmueble bajo las condiciones pactadas, garantizando seguridad jurídica y protección de los intereses de ambas partes.

II. Objeto del contrato

El Mutuante entrega temporalmente al Mutuario el inmueble ubicado en Calle Magnolia No. 120, Departamento 302, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con una superficie total de 120 metros cuadrados y una superficie construida de 95 metros cuadrados, incluyendo todas sus instalaciones, mejoras, accesorios, servicios y derechos inherentes. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 1234567, adquirido mediante escritura pública número 2456 de fecha 10 de enero de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público número 58 de la Ciudad de México.

El Mutuario adquiere temporalmente la propiedad del inmueble, con pleno derecho a su uso, disfrute y disposición conforme a las estipulaciones de este contrato, obligándose a conservarlo en buen estado, respetando todas las normas legales aplicables, y a restituir al término del plazo pactado otro bien equivalente en especie,

calidad y valor o, en su caso, el valor económico correspondiente determinado conforme a la legislación vigente y, si fuere necesario, mediante peritaje profesional.

Asimismo, el Mutuario reconoce que la transferencia de propiedad que se realiza mediante este contrato es de carácter temporal, sujeta a las obligaciones de restitución y de mantenimiento del inmueble, y que cualquier alteración, gravamen o disposición no autorizada que afecte la integridad o el valor del bien constituirá incumplimiento contractual, facultando al Mutuante a exigir la restitución conforme a derecho.

El presente contrato garantiza que la transmisión temporal de dominio cumple con las disposiciones de los artículos 2384 y siguientes del Código Civil Federal, asegurando seguridad jurídica, protección de derechos y claridad en las obligaciones de ambas partes respecto del inmueble objeto del mutuo.

III. Naturaleza del mutuo

El presente contrato se celebra como mutuo oneroso, en virtud de que el Mutuario se obliga a pagar un interés anual del 8% sobre el valor total del inmueble entregado en mutuo. Dicho interés se establece de manera convencional por las partes, respetando lo previsto en los artículos 2393 y 2395 del Código Civil Federal, y refleja la contraprestación adicional que el Mutuario asume por el uso temporal del bien.

El interés pactado se devengará de manera anual y será pagadero en los términos y plazos establecidos en este contrato, pudiendo las partes acordar pagos parciales o liquidación total al momento de la restitución del inmueble. Asimismo, se deja constancia de que, conforme al artículo 2396 del Código Civil Federal, en caso de que el Mutuario considere que el interés pactado resulta excesivo o desproporcionado respecto al valor del inmueble y a las circunstancias del contrato, podrá solicitar ante la autoridad judicial competente la reducción equitativa del interés, garantizando así que la obligación se mantenga justa y proporcional.

Se establece expresamente que no se aplicará capitalización de intereses ni generación de intereses sobre intereses, conforme al artículo 2397 del Código Civil Federal, asegurando que los intereses pactados se calculen únicamente sobre el valor original del inmueble. Con ello, se garantiza transparencia, seguridad jurídica y equilibrio en las obligaciones derivadas del mutuo oneroso sobre bienes inmuebles, protegiendo los derechos tanto del Mutuante como del Mutuario durante la vigencia del contrato.

IV. Plazo y forma de restitución

El plazo para la restitución del inmueble será de cinco años contados a partir de la firma del presente contrato, lapso durante el cual el Mutuario tendrá el derecho de uso, disfrute y disposición del bien conforme a lo aquí estipulado. Cumplido dicho plazo, el Mutuario se obliga a restituir al Mutuante un bien inmueble equivalente en ubicación, dimensiones y características constructivas, o en su defecto, el valor económico actualizado del inmueble recibido.

En caso de que la restitución no pueda realizarse en especie, la equivalencia económica se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 2388 del Código Civil Federal, mediante avalúo practicado por peritos valuadores independientes, designados de común acuerdo por ambas partes. Si las partes no llegaran a un consenso en la designación de peritos, se estará a lo dispuesto por la autoridad judicial competente para su nombramiento. El valor del inmueble se calculará tomando en cuenta el precio comercial que éste tenga al momento de la restitución, considerando ubicación, características constructivas, plusvalía y condiciones del mercado inmobiliario.

Asimismo, se establece que, durante el plazo del mutuo, el Mutuario será responsable de conservar el inmueble en las condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro natural por el uso ordinario y el transcurso del tiempo. El incumplimiento en la obligación de restitución en tiempo y forma facultará al Mutuante para exigir judicialmente la devolución inmediata del inmueble o, en su caso, el pago de su valor actualizado con los intereses pactados.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Este plazo de cinco años constituye un término cierto y definitivo para la restitución, no prorrogable salvo acuerdo expreso por escrito entre las partes, garantizando certeza y seguridad jurídica en la vigencia de la relación contractual.

V. Obligaciones del Mutuante

1. Entregar material y jurídicamente el inmueble objeto del mutuo al Mutuario, garantizando que es legítimo propietario del bien y que éste se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio, arrendamientos vigentes, embargos, servidumbres ocultas o cualquier otro tipo de afectación registral o extrajudicial que pudiera impedir o menoscabar la transmisión temporal de la propiedad. El Mutuante responderá de la evicción y de los vicios ocultos que pudieran afectar el inmueble, de conformidad con lo previsto en los artículos 2012, 2013 y 2390 del Código Civil Federal.
2. Proporcionar de manera oportuna y completa toda la documentación necesaria para la formalización del contrato de mutuo, incluyendo, pero no limitándose a: escritura pública que acredite la propiedad del inmueble, certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, constancia de no adeudo de agua y predial, planos y medidas del inmueble, así como cualquier otro documento que sea requerido por el notario público o por la autoridad registral competente.
3. Comparecer personal y voluntariamente, o a través de apoderado legal con facultades suficientes, ante notario público para la formalización del contrato de mutuo en escritura pública, de conformidad con los artículos 2384 y 2386 del Código Civil Federal, así como para gestionar la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.
4. Garantizar al Mutuario la pacífica posesión y uso del inmueble durante el plazo del contrato, absteniéndose de realizar actos propios o de terceros que pudieran alterar o impedir el goce del derecho temporalmente transmitido.
5. Asumir, salvo pacto en contrario, el pago de aquellos impuestos, derechos o contribuciones que correspondan al Mutuante en su calidad de propietario original del inmueble, tales como el impuesto sobre la propiedad inmobiliaria

hasta la fecha de la entrega, sin perjuicio de que el Mutuario cubra los gastos posteriores derivados de su uso y disfrute.

6. Cumplir de buena fe con todas las estipulaciones pactadas, velando por la seguridad jurídica del Mutuario en relación con el inmueble objeto del contrato, y responder por cualquier incumplimiento que derive de su propia conducta o de situaciones jurídicas previas no reveladas.

VI. Obligaciones del Mutuario

1. Aceptar de manera expresa y formal el inmueble objeto del contrato, reconociendo la temporalidad del mutuo y las condiciones bajo las cuales se transmite la propiedad de forma limitada, obligándose a respetar lo estipulado en la escritura pública y en la legislación aplicable.
2. Pagar de manera puntual y en los plazos establecidos el interés pactado del 8% anual sobre el valor del inmueble, conforme a lo dispuesto en los artículos 2393, 2394 y 2395 del Código Civil Federal, además de cubrir íntegramente los gastos de inscripción registral, derechos notariales, avalúos, honorarios de peritos y cualquier otro gasto administrativo o fiscal que derive de la formalización y ejecución del presente contrato.
3. Conservar el inmueble en las mismas condiciones de uso y mantenimiento en que lo recibió, obligándose a destinarlo únicamente a los fines convenidos con el Mutuante. Se compromete a realizar a su cargo las reparaciones ordinarias necesarias para su adecuada conservación y a abstenerse de ejecutar actos que provoquen deterioro, menoscabo o alteración sustancial del bien. Asimismo, queda expresamente prohibido al Mutuario gravar, enajenar, arrendar o transmitir de cualquier forma el inmueble a terceros sin el consentimiento previo y por escrito del Mutuante.
4. Permitir en cualquier momento, previo aviso razonable, que el Mutuante o sus representantes legales verifiquen el estado de conservación y uso del inmueble, a fin de garantizar que se cumpla con lo estipulado en el presente contrato.

5. Restituir al término del plazo de cinco años el inmueble recibido en mutuo en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo el deterioro natural por el uso ordinario. En caso de imposibilidad de restitución física, se obliga a entregar otro bien inmueble equivalente en superficie, ubicación y valor, o bien, a cubrir el valor del inmueble determinado por peritos designados de común acuerdo entre las partes, conforme a lo dispuesto por el artículo 2388 del Código Civil Federal.
6. Responder de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, así como por cualquier acto doloso o negligente que afecte la integridad del inmueble o los derechos del Mutuante.
7. Cumplir de buena fe con todas las obligaciones asumidas, sujetándose en todo momento a lo dispuesto en las leyes aplicables y a lo pactado en este contrato, sin que pueda alegar ignorancia, apremio o cualquier otra circunstancia para evadir sus responsabilidades.

VII. Garantías y responsabilidad

1. El Mutuante será responsable de los vicios ocultos, defectos estructurales o cualquier circunstancia que afecte el uso, valor o seguridad del inmueble objeto del presente contrato, siempre que hubiere tenido conocimiento previo de los mismos y no hubiere dado aviso oportuno al Mutuario. En este supuesto, el Mutuante responderá de los daños y perjuicios ocasionados al Mutuario, conforme a lo dispuesto en el artículo 2390 del Código Civil Federal.
2. El Mutuario será responsable directo de los daños, menoscabos o deterioros que sufra el inmueble durante la vigencia del mutuo, ya sean ocasionados por uso indebido, negligencia, omisión o actos dolosos propios, de sus familiares, dependientes o terceros a quienes hubiere permitido el acceso o uso del bien. No se considerarán dentro de esta responsabilidad los deterioros derivados del uso ordinario y natural del inmueble.
3. El Mutuario se obliga, en caso de que el inmueble sufra algún daño por caso fortuito o fuerza mayor, a dar aviso inmediato al Mutuante, para que ambas

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

partes determinen las acciones necesarias, ya sea la reparación, reposición o la restitución de un bien equivalente, conforme a lo pactado en el presente contrato y lo dispuesto en el artículo 2388 del Código Civil Federal.

4. Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato, el Mutuario podrá otorgar a favor del Mutuante una garantía adicional, ya sea mediante hipoteca sobre otro inmueble de su propiedad, fianza personal o póliza de seguro que cubra eventuales daños o incumplimientos. Dichas garantías se establecerán en cláusula especial y serán inscritas en el Registro Público de la Propiedad cuando la naturaleza del acto así lo requiera.
5. En caso de incumplimiento por parte del Mutuario respecto de sus obligaciones contractuales, el Mutuante quedará facultado para exigir judicialmente la restitución inmediata del inmueble o, en su defecto, el pago del valor equivalente determinado por peritos, así como la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren causado.
6. Ambas partes acuerdan que la responsabilidad derivada de este contrato se ejercerá conforme a los principios de equidad, proporcionalidad y buena fe, sin perjuicio de los derechos que les reconoce la legislación aplicable.

VIII. Formalidades legales

El presente contrato será elevado a escritura pública ante la fe de un Notario Público en la Ciudad de México, en cumplimiento de lo dispuesto por el Código Civil Federal y demás disposiciones aplicables. Dicha formalización constituye un requisito esencial para que el contrato de mutuo sobre bienes inmuebles produzca plenos efectos legales, garantizando la autenticidad de las declaraciones de voluntad de las partes, la legalidad del acto y su adecuada instrumentación jurídica.

Una vez protocolizado, el contrato deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar donde se ubique el inmueble objeto del mutuo, a fin de que sea oponible frente a terceros y otorgue certeza sobre la transmisión temporal de dominio realizada. La inscripción registral, además, permite dar

publicidad al acto, evitando conflictos de propiedad y reforzando la seguridad jurídica en favor tanto del Mutuante como del Mutuario.

Asimismo, las partes se obligan a proporcionar al notario público toda la documentación que se requiera para la formalización, incluyendo la escritura de propiedad original, certificados de libertad de gravamen, constancias de no adeudo de contribuciones y demás documentos que resulten necesarios. En caso de que alguna de las partes se niegue a comparecer ante notario, la otra podrá exigir judicialmente el cumplimiento de esta obligación, con base en los artículos 2386 y 2387 del Código Civil Federal.

Finalmente, ambas partes reconocen que, sin la debida formalización notarial e inscripción registral, el contrato carecería de eficacia plena y podría resultar inoponible frente a terceros, lo que afectaría la validez y seguridad del acto jurídico celebrado.

IX. Intereses

El interés pactado es del 8% anual, calculado sobre el valor total del inmueble objeto del presente contrato. Dicho interés se devengará de manera periódica y será exigible conforme a los plazos que las partes acuerden para su pago. En caso de que el Mutuario realice la restitución anticipada del inmueble o de su valor equivalente, únicamente estará obligado a cubrir los intereses vencidos hasta la fecha efectiva del pago, sin que se generen intereses adicionales. Lo anterior se establece en estricto apego a lo dispuesto en los artículos 2393 a 2397 del Código Civil Federal, los cuales regulan la naturaleza, límites y modalidades del interés en los contratos de mutuo.

X. Gastos e impuestos

Los gastos de protocolización, derechos registrales, impuestos y demás erogaciones que se generen con motivo de la celebración, formalización e inscripción del presente contrato de mutuo serán cubiertos de la siguiente manera: el setenta por ciento por el Mutuario y el treinta por ciento por el Mutuante, salvo pacto expreso en contrario entre las partes. Esta distribución de gastos incluye, de

manera enunciativa mas no limitativa, los honorarios del notario que intervenga, los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los impuestos derivados de la transmisión temporal de la propiedad, así como cualquier otra contribución fiscal o administrativa que resulte aplicable conforme a la legislación vigente en la Ciudad de México. El acuerdo aquí estipulado busca equilibrar las cargas económicas entre las partes, respetando el principio de autonomía de la voluntad previsto en el Código Civil Federal y asegurando que no se entorpezca la validez ni eficacia del contrato por falta de cumplimiento en dichas obligaciones económicas.

XI. Rescisión del contrato

El presente contrato podrá rescindirse de manera anticipada en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes a las obligaciones establecidas en el mismo. En particular, se considerarán causas de rescisión las siguientes: a) la falta de pago oportuno de los intereses pactados por parte del Mutuario; b) la negativa o incumplimiento del Mutuario en la obligación de conservar, usar adecuadamente y mantener en buen estado el inmueble; c) la omisión del Mutuante en garantizar la legitimidad y libertad de gravámenes del inmueble objeto del contrato; y d) cualquier otra violación sustancial a las estipulaciones aquí convenidas.

En caso de rescisión, el Mutuario estará obligado a restituir de inmediato el inmueble objeto del mutuo, en las condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro normal derivado de su uso ordinario, o bien a cubrir el valor equivalente conforme a lo dispuesto en el artículo 2388 del Código Civil Federal. Asimismo, deberá pagar los intereses devengados hasta la fecha en que se haga efectiva la resolución, sin perjuicio de las acciones legales que pueda ejercer el Mutuante para reclamar daños y perjuicios adicionales ocasionados por el incumplimiento.

El Mutuante, por su parte, podrá dar por terminado el contrato mediante notificación por escrito al Mutuario y con la intervención del notario que dio fe de este instrumento, a fin de garantizar la validez del acto y la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad. Esta cláusula de rescisión otorga certeza y

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

seguridad jurídica a las partes, al prever mecanismos claros y formales para restablecer la situación patrimonial en caso de incumplimiento.

XII. Anexos

Forman parte integrante del presente contrato de mutuo de bien inmueble los documentos que se enlistan a continuación, mismos que sirven como soporte y garantía de la validez jurídica del acto celebrado, y cuya exhibición permite dar certeza a las partes sobre la propiedad, estado legal y valor del inmueble:

1. Copia certificada de la escritura pública que acredita la propiedad del inmueble a nombre del Mutuante, la cual constituye el título de dominio necesario para la transmisión temporal objeto de este contrato.
2. Certificado vigente de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, que acredita que el inmueble se encuentra libre de hipotecas, embargos, limitaciones de dominio o cualquier otra carga que afecte su transmisión.
3. Comprobantes de pago de impuestos prediales y de los derechos de agua correspondientes a los últimos cinco años, con el fin de acreditar que no existen adeudos fiscales que puedan afectar la validez o efectividad del contrato.
4. Copias de las identificaciones oficiales de las partes, expedidas por el Instituto Nacional Electoral, con el objeto de acreditar su identidad, nacionalidad y capacidad legal para celebrar el presente contrato.
5. Avalúo reciente del inmueble expedido por perito valuador autorizado, que establece el valor comercial del bien para efectos de determinar el monto sobre el cual se calcularán los intereses pactados y, en su caso, el valor de restitución.

Las partes reconocen que dichos anexos han sido exhibidos, revisados y aceptados en su contenido, y se comprometen a conservarlos como parte esencial del contrato, otorgándoles plena validez jurídica y probatoria para cualquier gestión administrativa o procedimiento judicial relacionado con este instrumento.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcances legales, lo firman en la Ciudad de México, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ
El Mutuante

_____

CARLOS RAMÍREZ LÓPEZ
El Mutuario

_____