

RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL

ACADÉMICO DE NÚMERO DE LA ACADEMIA MEXICANA DE JURISPRUDENCIA Y LEGISLACIÓN  
CORRESPONDIENTE DE LA DE ESPAÑA, PROFESOR TITULAR DE DERECHO CIVIL EN LA  
ESCUELA LIBRE DE DERECHO, PROFESOR POR OPOSICIÓN DE DERECHO ROMANO EN LA FA-  
CULTAD DE DERECHO DE LA UNAM, Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN MEXICANA DE  
DERECHOS HUMANOS

DE LOS  
CONTRATOS CIVILES

*Teoría General del Contrato.*

*Contratos en Especial.*

*Registro Público de la Propiedad.*

*Undécima edición*



EDITORIAL PORRÚA, S. A.  
AV. REPÚBLICA ARGENTINA, 15  
MÉXICO, 1991

## INDICE

PRIMERA PARTE  
TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN GENERAL

	<i>Págs.</i>
1.—La doctrina general del contrato .....	3
2.—El convenio y el contrato .....	4
3.—La libertad en el contrato .....	5
4.—La justicia en el contrato .....	6
5.—El Estado y el contrato .....	10
6.—La Ley Federal de Protección al Consumidor .....	13

CAPÍTULO II

LOS MONOPOLIOS DE ESTADO Y EL CONTRATO

7.—La Constitución mexicana y el contrato .....	17
8.—El poder revisor de la Constitución .....	19
9.—Una reforma demolitoria de la Constitución .....	20

CAPÍTULO III

LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO

10.—Los elementos del contrato .....	23
11.—El consentimiento en el contrato .....	24
12.—Tres contratos discutidos .....	27
13.—El objeto del contrato .....	30
14.—El objeto-cosa del contrato .....	32
15.—El objeto-hecho del contrato .....	36
16.—El objeto del contrato y el Estado .....	39
17.—La capacidad en el contrato .....	39
18.—Los vicios del consentimiento .....	43
19.—El error .....	43

	<i>Págs.</i>
20 El error-buena fe .....	46
21 El dolo .....	48
22 La violencia .....	51
23 La lesión .....	53
24 La forma .....	58
25 El fin o motivo determinante y la causa en los contratos .....	62
26 La legitimación en el contrato .....	66

#### CAPÍTULO IV

##### LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

27.—La interpretación del contrato .....	69
28.—La interpretación subjetiva .....	70
29.—La interpretación objetiva .....	70
30.—La interpretación integradora .....	73

#### CAPÍTULO V

##### EFECTOS DEL CONTRATO

31.—Efectos del contrato .....	77
32.—La obligatoriedad del contrato .....	77
33.—La intangibilidad del contrato .....	77
34.—La relatividad del contrato .....	78
35.—La oponibilidad del contrato .....	81

#### CAPÍTULO VI

##### EL DESEQUILIBRIO DEL CONTRATO POR LA INFLACIÓN MONETARIA

36—El dinero y las obligaciones pecuniarias .....	81
37.—Funciones y envilecimiento de la moneda .....	84
38.—La indexación en las leyes .....	87
39.—El nominalismo monetaria y la inflación .....	88
40—La teoría de la imprevisión y las cláusulas de escala móvil .....	90
41—Las obligaciones en moneda extranjera .....	99

#### CAPÍTULO VII

##### CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

42.—Clasificaciones legales de los contratos .....	103
43.—Los contratos bilaterales .....	106

	<i>Págs.</i>
44.—Los contratos aleatorios .....	111
45.—Una clasificación didáctica .....	111
46.—Otras clasificaciones doctrinales .....	112

CAPÍTULO VIII

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

47.—Modos generales de terminación del contrato .....	115
48.—La frustración del contrato .....	115
49.—Las causas de terminación del contrato .....	118
50.—La resolución del contrato .....	120

SEGUNDA PARTE

CONTRATOS EN ESPECIAL

CAPÍTULO IX

PROMESA DE CONTRATO

51.—Definición .....	129
52.—Clasificación .....	129
53.—Historia .....	129
54.—Figuras afines .....	130
55.—Naturaleza jurídica .....	132
56.—Especies .....	133
57.—Elementos personales .....	134
58.—Elementos reales .....	135
59.—Elementos formales .....	136
60.—Contenido obligacional .....	137
61.—Incumplimiento del contrato .....	138
62.—Terminación del contrato .....	139
63.—Peculiaridades del contrato .....	140

CAPÍTULO X

COMPRAVENTA

64.—Definición .....	141
65.—Clasificación .....	142
66.—Historia .....	143
67.—Figuras afines .....	144
68.—Especies .....	148
69.—Modalidades del consentimiento en la compraventa .....	149
70.—La transmisión de la propiedad y el problema de los riesgos .....	151

	<i>Págs.</i>
71.—Elementos personales .....	152
72.—Elementos reales .....	157
73.—Elementos formales .....	162
74.—Venta de cosa ajena .....	162
75.—Obligaciones del vendedor .....	168
76.—Obligaciones del comprador .....	176
77.—Modos de terminación .....	179
78.—Peculiaridades de este contrato .....	187

## CAPÍTULO XI

## PERMUTA

79.—Noción .....	189
80.—Clasificación .....	189
81.—Historia .....	189
82.—Elementos personales .....	190
83.—Elementos reales .....	190
84.—Elementos formales .....	191
85.—Contenido obligacional .....	191
86.—Modos de terminación .....	191
87.—Peculiaridades del contrato .....	192

## CAPÍTULO XII

## DONACIÓN

88.—Definición .....	193
89.—Figuras afines .....	193
90.—Clasificación .....	193
91.—Especies .....	194
92.—Elementos personales .....	195
93.—Elementos reales .....	196
94.—Elementos formales .....	197
95.—Contenido obligacional .....	199
96.—Modos especiales de terminación .....	202

## CAPÍTULO XIII

## MUTUO

97.—Noción .....	209
98.—Clasificación .....	211
99.—Naturaleza jurídica del mutuo .....	212
100.—Especies .....	212
101.—Figuras afines .....	213

	<i>Págs.</i>
102.—Elementos personales .....	214
103.—Elementos reales .....	214
104.—Elementos formales .....	215
105.—Obligaciones del mutuante .....	215
106.—Obligaciones del mutuuario .....	216
107.—Modos de terminación .....	219

CAPÍTULO XIV  
ARRENDAMIENTO

108.—Definición .....	221
109.—Clasificación .....	221
110.—Especies .....	222
111.—Figuras afines .....	222
112.—Elementos personales .....	228
113.—Elementos reales .....	229
114.—Elementos formales .....	234
115.—Efectos del contrato .....	235
116.—Obligaciones del arrendador .....	237
117.—Obligaciones del arrendatario .....	244
118.—El subarriendo y el traspaso .....	254
119.—Modos de terminación del arrendamiento .....	257
120.—La protección legal del inquilino .....	268

CAPÍTULO XV  
COMODATO

121.—Concepto .....	275
122.—Clasificación .....	276
123.—Especies .....	276
124.—Distinción de figuras afines .....	277
125.—Elementos personales .....	277
126.—Elementos reales .....	278
127.—Elementos formales .....	278
128.—Obligaciones del comodatario .....	279
129.—Obligaciones del comodante .....	281
130.—Modos de terminación del contrato .....	282
131.—El comodato y Carnelutti .....	283

CAPÍTULO XVI  
CONTRATO DE DEPÓSITO

132.—Definición .....	285
133.—Clasificación .....	285
134.—Especies .....	285

	<i>Págs.</i>
135.—Figuras afines .....	288
136.—Elementos personales .....	289
137.—Elementos reales .....	289
138.—Elementos formales .....	289
139.—Obligaciones del depositario .....	290
140.—Obligaciones del depositante .....	293
141.—Modos de terminación .....	294

## CAPÍTULO XVII

## MANDATO

142.—Definición .....	295
143.—Clasificación .....	295
144.—Especies .....	297
145.—Poder, representación y mandato .....	299
146.—Figuras afines .....	302
147.—Elementos personales .....	302
148.—Elementos reales .....	303
149.—Elementos formales .....	304
150.—Obligaciones del mandatario .....	307
151.—Obligaciones del mandante .....	312
152.—Modos de terminación del mandato .....	314
153.—Mandato judicial .....	320

## CAPÍTULO XVIII

## CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

154.—Antecedentes .....	323
155.—Definición .....	324
156.—Naturaleza jurídica de este contrato .....	324
157.—Clasificación .....	325
158.—Elementos personales .....	325
159.—Elementos reales .....	326
160.—Elementos formales .....	327
161.—Obligaciones del profesor o profesionalista .....	327
162.—Obligaciones del cliente .....	328
163.—Pluralidad de profesionalistas o de clientes .....	330
164.—Terminación del contrato .....	330

## CAPÍTULO XIX

## CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

165.—Definición .....	333
166.—Clasificación .....	333

	<i>Págs.</i>
167.—Especies .....	334
168.—Naturaleza jurídica .....	334
169.—Elementos personales .....	335
170.—Elementos reales .....	336
171.—Elementos formales .....	337
172.—Obligaciones del empresario .....	337
173.—El contrato de obra y los terceros .....	340
174.—Obligaciones del dueño de la obra .....	340
175.—Modos de terminación del contrato .....	343
176.—Peculiaridades de este contrato .....	345

CAPÍTULO XX

CONTRATO DE TRANSPORTE

177.—Definición y especies .....	349
178.—Clasificación .....	351
179.—Figuras afines .....	351
180.—Elementos personales .....	352
181.—Elementos reales .....	352
182.—Elementos formales .....	352
183.—Obligaciones del porteador .....	353
184.—Obligaciones del cargador .....	354
185.—Derechos especiales del porteador .....	354
186.—Modos de terminación del contrato .....	355

CAPÍTULO XXI

CONTRATO DE HOSPEDAJE

187.—Definición .....	357
188.—Clasificación .....	357
189.—Especies .....	357
190.—Naturaleza jurídica .....	358
191.—Elementos personales .....	359
192.—Elementos reales .....	359
193.—Elementos formales .....	360
194.—Obligaciones del hostelero u hotelero .....	360
195.—Obligaciones del huésped .....	362
196.—Derechos del hostelero u hotelero .....	362
197.—Modos de terminación del contrato .....	362
198.—Peculiaridades de este contrato .....	363

CAPÍTULO XXII

ASOCIACIÓN CIVIL

199.—Definición y antecedentes .....	365
200.—Figuras afines .....	365

	<i>Págs.</i>
201.—Naturaleza jurídica .....	367
202.—Clasificación .....	370
203.—Elementos formales .....	270
204.—Elementos personales .....	371
205.—Elementos reales .....	371
206.—Efectos del contrato .....	372
207.—Modos de terminación del contrato .....	374

## CAPÍTULO XXIII

## LAS INSTITUCIONES DE ASISTENCIA PRIVADA

208.—Concepto general .....	377
209.—Las instituciones-asociaciones .....	377
210.—Las instituciones-fundaciones .....	378
211.—Naturaleza jurídica de la institución-fundación .....	378
212.—Régimen jurídico para las dos especies de instituciones .....	380
213.—Utilidad de las instituciones de asistencia privada .....	380

## CAPÍTULO XXIV

## SOCIEDAD CIVIL

214.—Concepto .....	381
215.—Figuras afines .....	381
216.—Clasificación .....	382
217.—Elementos formales .....	382
218.—Elementos reales .....	383
219.—Elementos personales .....	384
220.—Efectos del contrato .....	384
221.—Terminación del contrato .....	388
222.—Peculiaridades de este contrato .....	389

## CAPÍTULO XXV

## LA SOCIEDAD CONYUGAL

223.—Evolución del matrimonio civil .....	391
224.—Los pactos conyugales .....	393
225.—La sociedad conyugal .....	395
226.—Forma y contenido de la sociedad conyugal .....	397
227.—Efectos de la sociedad conyugal .....	401
228.—Naturaleza jurídica de la sociedad conyugal .....	402
229.—Terminación de la sociedad conyugal .....	408
230.—Enjuiciamiento de la sociedad conyugal .....	408

CAPÍTULO XXVI  
APARCERÍA RURAL

	<i>Págs.</i>
231.—Concepto general y especies .....	413
232.—Clasificación de la aparcería rural .....	414
233.—Naturaleza jurídica de la aparcería rural .....	414
234.—Elementos personales en la aparcería .....	416
235.—Elementos formales en la aparcería .....	416
236.—Elementos reales de la aparcería .....	416
237.—Obligaciones del propietario en la aparcería agrícola .....	418
238.—Obligaciones del propietario en la aparcería ganadera .....	418
239.—Obligaciones del aparcerero en la aparcería agrícola .....	418
240.—Obligaciones del aparcerero en la aparcería ganadera o pecuaria .....	419
241.—Modos de terminación del contrato .....	420

CAPÍTULO XXVII  
CONTRATOS ALEATORIOS O DE SUERTE

242.—Reglamentación de estos contratos .....	423
243.—Notas distintivas de estos contratos .....	423

CAPÍTULO XXVIII  
JUEGO Y APUESTA

244.—Nociones del juego y de la apuesta .....	425
245.—Especies .....	425
246.—Distinción entre el juego y la apuesta .....	426
247.—El Estado frente al juego y la apuesta .....	426
248.—Clasificación .....	429
249.—Elementos personales .....	430
250.—Elementos formales .....	430
251.—Elementos reales .....	430
252.—Obligaciones de las partes .....	430
253.—Peculiaridades de estos contratos .....	431

CAPÍTULO XXIX  
RENTA VITALICIA

254.—Definición .....	433
255.—Figuras afines .....	433
256.—Especies .....	433
257.—Clasificación .....	434
258.—Elementos personales .....	434
259.—Elementos formales .....	435
260.—Elementos reales .....	435
261.—Contenido obligacional .....	436
262.—Modos de terminación .....	438

## CAPÍTULO XXX

## CONTRATOS DE GARANTÍA

	<i>Págs.</i>
263.—Los riesgos del acreedor .....	441
264.—Los contratos de garantía .....	442
265.—Los contratos de garantía real para limitar la responsabilidad del deudor .....	443

## CAPÍTULO XXXI

## FIANZA

266.—Noción .....	445
267.—Clasificación .....	445
268.—Figuras afines .....	446
269.—Especies .....	447
270.—Elementos personales .....	448
271.—Elementos formales .....	450
272.—Elementos reales .....	450
273.—Efectos de la fianza .....	452
274.—Efectos directos del contrato .....	453
275.—Los beneficios del fiador .....	454
276.—Efectos derivados de hechos posteriores al contrato .....	457
277.—Modos de extinción .....	460
278.—Peculiaridades de la fianza .....	461

## CAPÍTULO XXXII

## PRENDA

279.—Concepto general .....	465
280.—Clasificación .....	465
281.—Especies .....	465
282.—Elementos personales .....	466
283.—Elementos formales .....	466
284.—Promesa de prenda .....	468
285.—Elementos reales .....	468
286.—Indivisibilidad .....	469
287.—Efectos de la prenda .....	469
288.—Obligaciones esenciales .....	470
289.—Obligaciones eventuales .....	471
290.—Derecho real de prenda .....	472
291.—Extinción de la prenda .....	475

CAPÍTULO XXXIII

HIPOTECA

	<i>Págs.</i>
292.—Definición .....	477
293.—Clasificación .....	477
294.—Historia .....	479
295.—Especies .....	480
296.—Elementos personales .....	480
297.—Elementos formales .....	482
298.—Elementos reales .....	482
299.—Los tres principios de nuestra hipoteca .....	485
300.—La hipoteca de seguridad .....	487
301.—El derecho real de hipoteca .....	490
302.—Extinción de la hipoteca .....	493

CAPÍTULO XXXIV

TRANSACCIÓN

303.—Noción .....	497
304.—Importancia .....	497
305.—Clasificación .....	498
306.—Especies .....	498
307.—Figuras afines .....	499
308.—Elementos personales .....	500
309.—Elementos reales .....	501
310.—Elementos formales .....	503
311.—Efectos .....	503
312.—Contenido obligacional .....	504
313.—Modos de terminación .....	504
314.—Peculiaridades de este contrato .....	505

CAPÍTULO XXXV

EL CONTRATO DE COMPROMISO

315.—Definición .....	507
316.—Clasificación .....	507
317.—Figuras afines .....	507
318.—Importancia .....	509
319.—Especies .....	509
320.—Historia .....	510
321.—Naturaleza jurídica .....	511
322.—Efectos del compromiso arbitral .....	512
323.—Elementos personales .....	513
324.—Elementos reales .....	513

	<i>Págs.</i>
325.—Elementos formales .....	514
326.—Contenido obligacional .....	514
327.—Modos de terminación .....	516

## CAPÍTULO XXXVI

## CONTRATOS INNOMINADOS O ATÍPICOS

328.—Concepto general .....	519
329.—Figuras afines .....	520
330.—El subcontrato .....	521
331.—Especies .....	523
332.—Elementos del contrato .....	524
333.—Contenido obligacional .....	525

## TERCERA PARTE

## REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

## CAPÍTULO XXXVII

## REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

334.—Principales objetivos .....	531
335.—Clasificación de los sistemas registrales .....	532
336.—Trayectoria de nuestros sistemas registrales .....	536
337.—Características y divisiones del folio real .....	538
338.—La inmatriculación de inmuebles sin antecedentes registrales .....	540
339.—Los principios de nuestro actual sistema registral .....	546
340.—Clasificación de las inscripciones registrales .....	560
341.—Organización del Registro Público de la Propiedad .....	568

## APÉNDICE I

La verdadera naturaleza del fideicomiso mexicano .....	571
1.—El origen del fideicomiso mexicano .....	573
2.—El fideicomiso mexicano y el mandato .....	574
3.—El fideicomiso mexicano y la pretendida transmisión de propiedad .....	576
4.—El fideicomiso mexicano y la legitimación .....	579
5.—El fideicomiso mexicano como sustitución o cambio de legitimación .....	581
6.—El fideicomiso mexicano y la excepcional responsabilidad real .....	583
7.—El fideicomiso mexicano como nuevo y más eficaz gravámen .....	586

## APÉNDICE II

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Derechos Humanos .....	591
---	-----