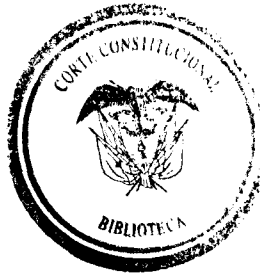


# LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES

Ricardo Treviño García



**McGRAW-HILL**

**MÉXICO • BUENOS AIRES • CARACAS • GUATEMALA • LISBOA  
MADRID • NUEVA YORK • PANAMÁ • SAN JUAN  
SANTAFÉ DE BOGOTÁ • SANTIAGO • SÃO PAULO  
AUCKLAND • HAMBURGO • LONDRES • MILÁN • MONTREAL  
NUEVA DELHI • PARÍS • SAN FRANCISCO • SINGAPUR  
ST. LOUIS • SIDNEY • TOKIO • TORONTO**

# Contenido

---

Acerca del autor .....	XV
Prólogo a la segunda edición .....	XXV
Dimensión jurídica del hombre .....	XXV
Teoría general de los contratos .....	XXVII
Contratos civiles y sus generalidades .....	XXXII
Introducción a la primera edición .....	XXXV
Prólogo a la quinta edición .....	XXXVII

## PRIMERA PARTE CONTRATOS PREPARATORIOS

<b>I. La promesa de contrato .....</b>	<b>3</b>
1. Concepto .....	3
2. Diversas denominaciones .....	3
3. Distintas clases .....	4
4. Clasificación .....	4
5. Elementos esenciales .....	5
6. Elementos de validez .....	5
7. Diferencias entre el contrato de promesa y el contrato definitivo .....	7
8. Utilidad .....	7
9. Tipos de promesa .....	8
10. Diferencias entre la promesa de contrato y el contrato de compra-venta .....	9
11. Promesas de venta que son verdaderos contratos de compraventa .....	10
12. Contrato llamado de promesa de compraventa, que en realidad es una .. compraventa a plazo .....	11
13. Contrato llamado promesa de compraventa, que en realidad es una .....	11
compraventa con reserva de dominio .....	11
14. Incumplimiento de la promesa .....	11
Bibliografía .....	12
Modelo-Tipo de promesa de contrato .....	13
Contrato de promesa de compraventa de bien inmueble .....	15

## SEGUNDA PARTE CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

<b>II. Contrato de compraventa .....</b>	<b>21</b>
1. Concepto .....	21

## VI CONTENIDO

2. Características de este contrato .....	22
3. Elementos esenciales .....	26
4. Elementos de validez .....	29
5. Obligaciones de las partes .....	35
6. Garantías del vendedor y del comprador .....	60
7. Modalidades de la compraventa .....	61
Bibliografía .....	68
El problema de los riesgos en las enajenaciones de dar, translativas de dominio .....	70
Contrato de compraventa de bien inmueble .....	71
Modelo-Tipo de compraventa .....	77
<b>III. Contrato de permuta .....</b>	<b>79</b>
1. Concepto .....	79
2. Clasificación .....	79
3. Elementos esenciales .....	80
4. Elementos de validez .....	80
5. Obligaciones de las partes .....	81
6. Reglas particulares de la permuta .....	83
7. Diferencias con la compraventa .....	84
8. Régimen jurídico .....	85
Bibliografía .....	85
Contrato de permuta .....	87
<b>IV. Contrato de donación .....</b>	<b>89</b>
1. Concepto .....	89
2. Clasificación .....	91
3. Elementos esenciales .....	93
4. Elementos de validez .....	94
5. Distintas clases de donación .....	96
6. Obligaciones del donante .....	98
7. Efectos respecto al donatario .....	100
8. Revocación y reducción de las donaciones .....	101
9. Características especiales de este contrato .....	104
Bibliografía .....	104
Modelo-Tipo de contrato de donación .....	106
<b>V. Contrato de mutuo .....</b>	<b>109</b>
1. Concepto .....	109
2. Características de este contrato .....	110
3. Clases de mutuo .....	112
4. Elementos esenciales .....	112
5. Elementos de validez .....	113
6. Obligaciones de las partes .....	114
Bibliografía .....	125
Modelo-Tipo de contrato de mutuo simple .....	127
Modelo-Tipo de contrato de mutuo con interés .....	129

**TERCERA PARTE**  
**CONTRATOS TRANSLATIVOS DE USO O DISFRUTE**

<b>VI. Contrato de comodato .....</b>	<b>133</b>
1. Concepto .....	133
2. Características del contrato .....	134
3. Elementos esenciales .....	135
4. Elementos de validez .....	136
5. Obligaciones de las partes .....	137
6. Problema de los riesgos en este contrato .....	140
7. Distintas formas de terminación .....	141
8. Diferencias con el contrato de mutuo .....	141
Bibliografía .....	142
Modelo-Tipo de contrato de comodato .....	143
<b>VII. Contrato de arrendamiento .....</b>	<b>145</b>
1. Concepto .....	145
2. Características .....	146
3. Diversas clases de arrendamiento .....	147
4. Elementos esenciales .....	147
5. Elementos de validez .....	149
6. Obligaciones de las partes .....	151
7. Terminación del contrato de arrendamiento .....	164
8. Prórroga del contrato de arrendamiento .....	165
9. Reconducción tácita .....	165
10. Rescisión del contrato de arrendamiento .....	166
11. Transmisión de la propiedad, durante la vigencia del contrato de arrendamiento .....	168
12. Subarrendamiento .....	168
Bibliografía .....	169
Modelo-Tipo de contrato de arrendamiento .....	171
Apéndice 1 .....	177
Apéndice 2 .....	185

**CUARTA PARTE**  
**CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

<b>VIII. Contratos de depósito .....</b>	<b>189</b>
1. Concepto .....	189
2. Características .....	189
3. Clases de depósito .....	191
4. Elementos esenciales .....	192
5. Elementos de validez .....	193
6. Obligaciones de las partes .....	194
7. Terminación del contrato de depósito .....	196
8. No procedencia de la compensación .....	197
9. Secuestro .....	197

Bibliografía .....	198
Modelo-Tipo de contrato de depósito .....	200
<b>IX. Contrato de mandato .....</b>	<b>203</b>
1. Concepto y análisis .....	203
2. Características .....	204
3. Clases de mandato .....	205
4. Elementos esenciales .....	207
5. Elementos de validez .....	208
6. Obligaciones de las partes .....	210
7. Relaciones entre mandante, mandatario y terceros .....	213
8. Pluralidad de mandatarios y mandantes .....	213
9. Terminación del mandato .....	214
10. El mandato judicial .....	216
Bibliografía .....	219
Modelo-Tipo de contrato de mandato .....	221
Carta poder .....	223
<b>X. Contrato de prestación de servicios profesionales .....</b>	<b>225</b>
1. Concepto .....	225
2. Características .....	226
3. Elementos esenciales .....	227
4. Elementos de validez .....	228
5. Obligaciones de las partes .....	228
Bibliografía .....	231
Modelo-Tipo de contrato de prestación de servicios profesionales .....	233
Apéndice 1 .....	235
Apéndice 2 .....	237
Apéndice 3 .....	238
Apéndice 4 .....	254
Apéndice 5 .....	271
Apéndice 6 .....	276
Apéndice 7 .....	281
Apéndice 8 .....	286
Apéndice 9 .....	290
Apéndice 10 .....	293
<b>XI. Contrato de obras a precio alzado .....</b>	<b>319</b>
1. Concepto .....	319
2. Naturaleza jurídica .....	319
3. Características .....	320
4. Diversas variantes que puede presentar el contrato .....	321
5. Elementos esenciales .....	322
6. Elementos de validez .....	322
7. Obligaciones de las partes .....	323
8. Terminación del contrato de obras a precio alzado .....	328
Bibliografía .....	328
Modelo-Tipo de contrato de obras a precio alzado .....	330

Apéndice 1 .....	332
Apéndice 2 .....	408
<b>XII. Contrato de transporte .....</b>	<b>505</b>
1. Concepto .....	505
2. Distintas clases .....	505
3. Características de este contrato .....	506
4. Elementos esenciales .....	507
5. Elementos de validez .....	508
6. Obligaciones de las partes .....	508
7. Responsabilidades del porteador .....	513
8. Prescripción .....	513
9. Rescisión .....	514
10. Terminación del contrato de transporte .....	514
Bibliografía .....	515
Modelo de carta de porte .....	516
<b>XIII. Contrato de hospedaje.....</b>	<b>517</b>
1. Concepto .....	517
2. Características de este contrato .....	518
3. Modalidades del contrato de hospedaje .....	519
4. Elementos esenciales .....	519
5. Elementos de validez .....	520
6. Derechos y obligaciones de las partes .....	521
7. Formas de terminación de este contrato .....	524
8. Responsabilidad civil del hostelero .....	524
Bibliografía .....	525
Modelo-Tipo de contrato de hospedaje .....	526

## QUINTA PARTE

### CONTRATOS DE REALIZACIÓN DE UN FIN COMÚN

<b>XIV. Contrato de asociación civil .....</b>	<b>531</b>
1. Concepto .....	531
2. Características de este contrato .....	533
3. Elementos esenciales .....	534
4. Elementos de validez .....	534
5. Funcionamiento de la asociación .....	535
6. Derechos de los asociados .....	537
7. Deberes de los asociados .....	537
8. Prohibiciones .....	538
9. Extinción de la asociación .....	538
10. Consecuencias de la extinción .....	538
Bibliografía .....	538
Modelo-Tipo de contrato de asociación .....	541

## X CONTENIDO

<b>XV. Contrato de sociedad civil .....</b>	<b>559</b>
1. Concepto .....	559
2. Características .....	560
3. Elementos esenciales .....	561
4. Elementos de validez .....	562
5. Nulidad del contrato de sociedad .....	563
6. Derechos y obligaciones de los socios .....	564
7. Relaciones de los terceros con la sociedad y los socios .....	568
8. Órganos de la sociedad .....	569
9. Disolución de la sociedad .....	571
10. Liquidación de la sociedad .....	573
11. Clasificación de las sociedades .....	574
Bibliografía .....	576
Modelo-Tipo de contrato de sociedad civil .....	580
<b>XVI. Contrato de aparcería agrícola .....</b>	<b>593</b>
1. Concepto .....	593
2. Características .....	593
3. Elementos esenciales .....	594
4. Elementos de validez .....	595
5. Obligaciones de las partes .....	596
6. Obligaciones especiales .....	599
7. Inexistencia del derecho de retención .....	600
8. Terminación del contrato de aparcería agrícola .....	600
Bibliografía .....	601
Modelo-Tipo de contrato de aparcería agrícola .....	602
Apéndice I .....	605
<b>XVII. Contrato de aparcería de ganados .....</b>	<b>613</b>
1. Concepto .....	613
2. Características de este contrato .....	613
3. Elementos esenciales .....	614
4. Elementos de validez .....	615
5. Obligaciones de las partes .....	615
6. La costumbre en la aparcería de ganados .....	618
7. Terminación del contrato de aparcería de ganado .....	618
8. Prórroga del contrato de aparcería de ganado .....	619
Bibliografía .....	619
Modelo-Tipo de contrato de aparcería de ganados .....	621

## SEXTA PARTE CONTRATOS ALEATORIOS

<b>XVIII. Contratos de juego y apuesta .....</b>	<b>627</b>
1. Concepto y diferencias entre el juego y la apuesta .....	627
2. Características de estos contratos .....	628
3. Elementos esenciales del juego y las apuestas .....	630

4. Elementos de validez del juego y las apuestas .....	630
5. Disposiciones legales .....	630
6. Régimen jurídico de las loterías y rifas .....	633
Bibliografía .....	633
Modelo-Tipo de contrato de juego .....	634
Apéndice I .....	637
<b>XIX. Contrato de renta vitalicia .....</b>	<b>641</b>
1. Concepto .....	641
2. Características .....	642
3. Elementos esenciales .....	644
4. Elementos de validez .....	644
5. Formas de constitución .....	644
6. Efectos .....	646
7. Nulidad del contrato .....	648
8. Extinción del contrato de renta vitalicia .....	648
Bibliografía .....	648
Modelo-Tipo de contrato de renta vitalicia .....	650
<b>XX. Contrato de compra de esperanza .....</b>	<b>653</b>
1. Concepto .....	653
2. La compra de esperanza y otras figuras jurídicas afines .....	654
3. Características .....	655
4. Elementos esenciales .....	657
5. Elementos de validez .....	657
6. Naturaleza jurídica .....	659
7. Régimen jurídico .....	659
Bibliografía .....	659
Modelo-Tipo de contrato de compra de esperanza .....	661

## SÉPTIMA PARTE CONTRATOS DE GARANTÍA

<b>XXI. Contratos de fianza .....</b>	<b>667</b>
1. Concepto .....	667
2. Características .....	667
3. Consecuencias del carácter accesorio de la fianza .....	669
4. Elementos esenciales .....	670
5. Elementos de validez .....	671
6. Diferentes especies de fianza .....	673
7. Efectos .....	674
8. Extinción .....	686
9. Caducidad de la fianza .....	687
Bibliografía .....	688
Modelo-Tipo de contrato de fianza .....	690

## **XII CONTENIDO**

<b>XXII. Contrato de prenda .....</b>	<b>693</b>
1. Concepto y explicación del mismo .....	693
2. Características .....	694
3. Elementos esenciales .....	696
4. Elementos de validez .....	697
5. Diferentes especies de prenda .....	699
6. Derechos y obligaciones derivados de la prenda .....	701
7. Efectos de incumplimiento .....	706
8. Indivisibilidad del derecho real de prenda .....	708
9. Transmisión de la prenda .....	708
10. Extinción .....	708
11. Régimen jurídico de los montes de piedad .....	709
Bibliografía .....	709
Modelo-Tipo de contrato de prenda .....	711
Modelo-Tipo de contrato de prenda .....	714
<b>XXIII. Contrato de hipoteca .....</b>	<b>717</b>
1. Concepto y análisis .....	717
2. Características fundamentales de la hipoteca .....	718
3. Clasificación .....	719
4. Elementos esenciales .....	719
5. Elementos de validez .....	721
6. Diferentes especies de hipoteca .....	726
7. Efecto de la hipoteca .....	727
8. Transmisión de la hipoteca .....	735
9. Duración de la hipoteca .....	738
10. Prórroga de la hipoteca y efectos de dicha prórroga .....	739
11. Extinción .....	740
12. Casos en que sobrevive la hipoteca a pesar de que se extinga la obligación principal .....	742
13. Revivificación de la hipoteca .....	744
14. Cancelación de la hipoteca .....	745
Bibliografía .....	748
Modelo-Tipo de contrato de hipoteca .....	750

### **OCTAVA PARTE**

#### **CONTRATOS QUE PREVIENEN O RESUELVEN CONTROVERSIAS**

<b>XXIV. Contrato de transacción .....</b>	<b>757</b>
1. Concepto y análisis .....	757
2. Clasificación .....	757
3. Diferentes especies de transacción .....	758
4. Elementos esenciales .....	759
5. Elementos de validez .....	759
6. Nulidad de la transacción .....	761
7. Requisitos para la presentación de la demanda de nulidad .....	763
8. Utilidad .....	763

9. Evicción, vicios y gravámenes .....	763
10. Equiparación a la sentencia ejecutoriada .....	764
11. Efecto declarativo de la transacción .....	764
12. Interpretación de las transacciones .....	764
13. Diferencia entre el contrato de transacción y figuras afines .....	764
Bibliografía .....	765
Modelo-Tipo de contrato transacción .....	766
<b>XXV. Contrato de compromiso .....</b>	<b>769</b>
1. Concepto .....	769
2. Clasificación .....	771
3. Especies de compromiso .....	772
4. Elementos esenciales .....	772
5. Elementos de validez .....	773
6. Efectos del compromiso .....	775
7. Utilidad del arbitraje .....	776
8. Término del compromiso .....	776
Bibliografía .....	777