



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA

Appleseed
Sembrando la semilla de la justicia
México

MANUAL DE CONTRATOS

PARA ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL



AUTORÍA

Luis Gerardo Ramírez Villela
Natalia Alvarado Vásquez

REVISIÓN LEGAL

Doani Valdez Barahona
Leslie Ortiz Martínez
Andrea Mendoza Molina

Mayo 2024

Fundación Appleseed México agradece el apoyo brindado por el despacho Muggenburg Gorchs y Peñalosa S.C. - MGPS por la elaboración de este Manual y al despacho CVC Legal Consulting, S.C. por su revisión.

La elaboración de este Manual ha sido posible gracias al generoso apoyo del pueblo de los Estados Unidos de América, a través de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID). El contenido del mismo se desarrolló bajo la coordinación de la Fundación Appleseed México, A.C., y no necesariamente refleja el punto de vista de USAID o del Gobierno de los Estados Unidos.

Esta obra fue realizada con fines informativos y no cubre, ni pretende cubrir, todos los requerimientos necesarios para el cumplimiento legal del tema particular que desarrolla. Nada en este Manual tiene la intención de crear una relación cliente-abogado, por lo que no se deberá interpretar su contenido como asesoría legal o reemplazo de la asistencia legal requerida para casos particulares; consecuentemente, sus lectores deberán consultar a sus propios asesores legales para tal efecto.

Asimismo, se hace del conocimiento del lector que ninguna autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en el presente Manual. La Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID por sus siglas en inglés), el Gobierno de los Estados Unidos, la Fundación Appleseed México, A.C., sus respectivas subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes, los autores de este material y los colaboradores, no responderán de daño o perjuicio alguno derivado de, o relacionado con, el uso de este Manual o su contenido, o que de manera alguna se relacione con la información aquí comprendida.

En caso de requerir asesoría específica con respecto a cualquiera de los términos enunciados en esta obra, Fundación Appleseed México, A.C., y la Red ProBono México® podrán proporcionar la asistencia correspondiente a las organizaciones de la sociedad civil, conforme a los requerimientos y procedimientos internos de Fundación Appleseed México, A.C.

PROGRAMA DE SOCIEDAD CIVIL



PRO BONO DE USAID

Bajo el marco de la actividad del Civil Society + Pro Bono (CSPro), la Fundación Appleaseed México busca mejorar la capacidad institucional y la sostenibilidad de las Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC), entre ellas las que participan en actividades relacionadas con la prevención de delitos y violencia, el acceso a la justicia, la transparencia y el acceso a derechos humanos.

El programa tiene como objetivo fomentar la participación de los actores del sistema jurídico, mejorar el entorno legal de las Organizaciones de la Sociedad Civil en México y reducir los obstáculos que existen para la constitución de las OSC y el cumplimiento continuo de sus obligaciones legales. Además, el CSPro promueve la creación de alianzas estratégicas entre los miembros de la comunidad jurídica y las OSC a fin de obtener resultados sostenibles a largo plazo, de modo que las OSC estén en condiciones de incidir por mejores políticas públicas, supervisar y evaluar sus programas y prestar servicios de calidad a sus beneficiarios.

El programa es implementado por la Fundación Appleaseed México, en asociación con firmas de abogados dispuestos a aportar su tiempo y recursos durante el año.

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

CC: Código de Comercio

CCCDMX: Código Civil de la Ciudad de México

CCF: Código Civil Federal

CSPro: Civil Society + Pro Bono

FEA: Firma Electrónica Avanzada

FES: Firma Electrónica Simple

LFT: Ley Federal del Trabajo

LISR: Ley del Impuesto sobre la Renta

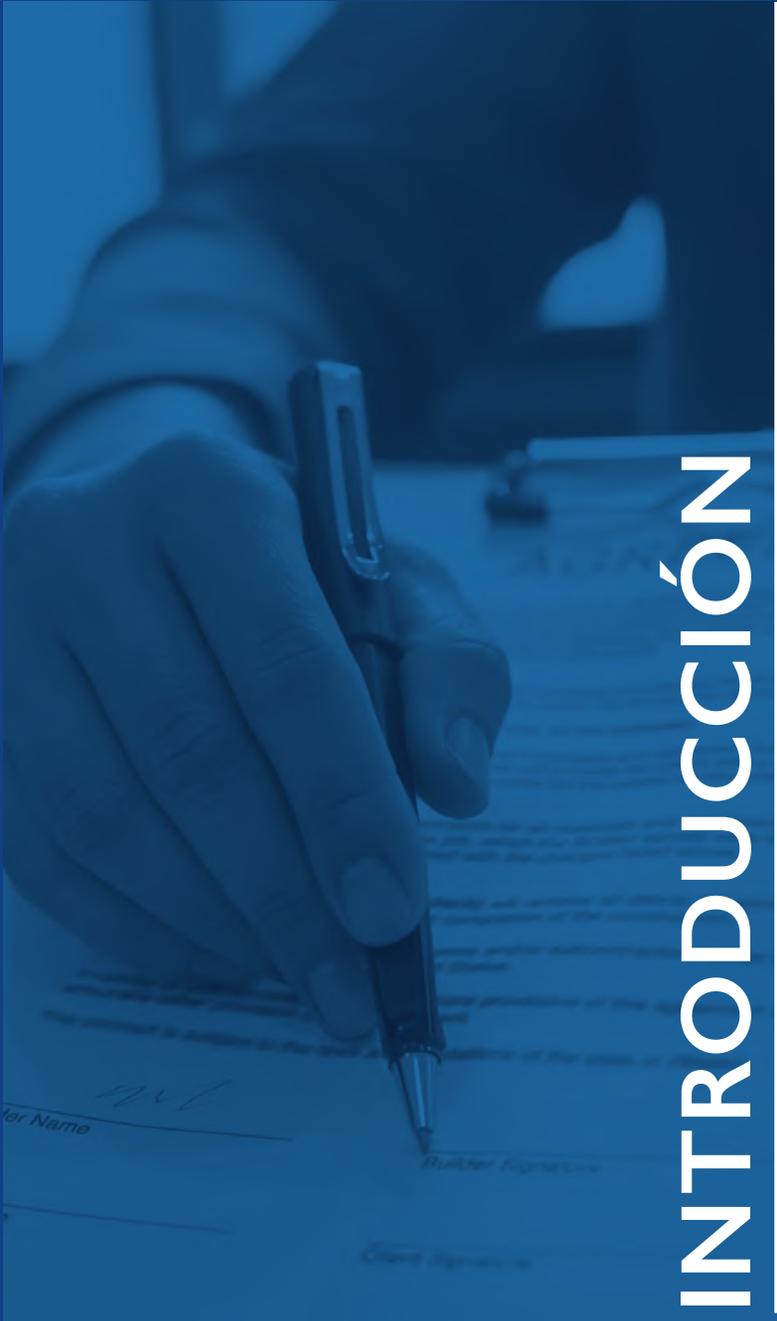
OSC: Organización de Sociedad Civil

PSC: Prestadores de Servicio de Certificación

ÍNDICE

Introducción	8
Capítulo 1. Un poco de teoría sobre los Contratos	10
1.1. Conceptos Básicos	12
1.1.1. El Contrato	12
1.2. Elementos de la Obligación	13
1.2.1. Sujeto	13
1.2.2. Objeto	13
1.3. Clasificación de los Contratos	14
1.3.1. Tipos de Contratos según el número de partes que se obligan	14
1.3.2. Tipos de Contratos según el beneficio económico	15
1.3.3. Tipos de Contratos según el momento en el que son exigibles	15
1.3.4. Tipos de Contratos según su forma	16
1.3.5. Tipos de Contratos según se encuentren tipificados en la ley	16
1.3.6. Tipos de Contratos según si se conocen las prestaciones desde el principio o no	17
1.3.7. Tipos de Contratos según el momento en el que se perfeccionan	17
1.3.8. Otros tipos de Contrato según su naturaleza	17
1.4. Elementos de los Contratos	19
1.4.1. Elementos de Existencia	19
1.4.2. Elementos de Validez	21
1.5. Interpretación de los Contratos	24
1.6. Cláusulas Contractuales	25
1.7. Efectos de los Contratos entre las partes	26
1.8. Efectos de los Contratos frente a terceros	26
1.9. Incumplimiento	27
Resumen Capítulo 1	28
Capítulo 2. Estructura General de los Contratos	30

2.1. Proemio o encabezado	32
2.2. Antecedentes	32
2.3. Declaraciones	33
2.4. Cláusulas	34
2.4.1. Objeto	34
2.4.2. Vigencia	35
2.4.3. Terminación	35
2.4.4. Cesión de Derechos	37
2.4.5. Relación Laboral	38
2.4.6. Propiedad Intelectual	39
2.4.7. Caso Fortuito o Fuerza Mayor	40
2.4.8. Contraprestación y Pago	41
2.4.9. Modificaciones	42
2.4.10. Pena Convencional	43
2.4.11. Jurisdicción	44
2.5. Firmas	44
Resumen Capítulo 2	47
Capítulo 3. Algunos Contratos en Particular	50
3.1. Contrato de Donación	55
3.2. Contrato de Prestación de Servicios	58
3.3. Convenio de Colaboración	61
3.4. Contrato Individual de Trabajo	64
3.5. Contrato de Arrendamiento	68
3.6. Contrato de Comodato	73
Resumen Capítulo 3	76
Capítulo 4. Negociaciones de Contratos	78
Bibliografía	82



Las OSC celebran acuerdos con distintas personas físicas o morales en su operación diaria. En muchas ocasiones estos acuerdos se hacen de buena fe pensando que no habrá conflictos o inconformidades con lo pactado; sin embargo, siempre existe la posibilidad de que alguno de los involucrados no cumpla con sus responsabilidades y obligaciones, por lo que siempre es necesario protegerse ante esta situación a través de los contratos.

Es importante resaltar que los acuerdos entre las partes que celebran un contrato han evolucionado a raíz de los cambios sociales, económicos y políticos, por lo que se han adaptado a las nuevas necesidades y complementado de acuerdo con los requerimientos particulares y de cada época. Por lo anterior, presentamos un recuento histórico de la evolución de los contratos como fuente de derecho.

Los contratos nacieron en la época más antigua del derecho romano¹, donde se consideraban como las únicas formas de generar obligaciones. Entre estas formas, se encontraban los préstamos (hoy considerados como un contrato) que en aquel entonces constituían relaciones de crédi-

¹ Cfr. Rico, F. y Garza P. De los Contratos Civiles, Porrúa, 2018, pp. 6-10.

to a través de la entrega de bienes. Las cláusulas eran estrictas y verbales, y los contratos dependían de la voluntad de las personas.

Desde su creación, una de las reglas comúnmente entendidas y que en repetidas ocasiones replicamos en nuestra legislación actual, establece que lo que no se hubiera expresamente pactado en el contrato, se consideraba como tácitamente acordado de acuerdo con la costumbre.

El siguiente antecedente más próximo en materia de contratos es el Código de Napoleón de 1804, en el que los contratos parecían constituir la principal fuente de las obligaciones. Este Código estableció que sería obligatorio, no solo lo expresado en los pactos, sino también “todas las consecuencias que la equidad, el uso y la ley dan a la obligación, según su naturaleza” y también añade como limitación “el orden público y las buenas costumbres”.

En cuanto a la legislación mexicana, el Código Civil de 1884 replica algunas disposiciones del Código de Napoleón y, más adelante, en el Código de 1928, se regularon más tipos de contratos, entre ellos,

los contratos asociativos, los cuales dan origen a las OSC.

Como se ha detallado, con el paso del tiempo las leyes cambian. Las influencias externas de tipo político, cultural y religioso trascienden más allá de un acuerdo verbal, por lo que es importante que todas las relaciones jurídicas de una OSC se documenten por medio de un contrato por escrito en el que se detallen los compromisos y consecuencias en caso de incumplimiento.

En este Manual se podrá encontrar un poco de teoría sobre los contratos, que será de utilidad para resolver dudas sobre su validez, quiénes pueden intervenir en su firma, cuándo es necesario celebrarlo, definiciones, elementos básicos y los tipos de contratos más comunes celebrados por una OSC; con el fin de formar una guía básica en la que se pueda identificar que el contrato cumple con lo mínimo para dar mayor seguridad a una nueva relación laboral o comercial.

CAPÍTULO

01

UN POCO DE TEORÍA SOBRE LOS CONTRATOS

En ocasiones, al negociar o celebrar un contrato, las OSC pueden experimentar cierto temor sobre las obligaciones que adquieren y su capacidad para cumplirlas. También puede generar incertidumbre si los contratos están bien hechos, o cómo se deben interpretar.

Es muy importante conocer la teoría que existe detrás de los contratos para poder entender más allá de elaborar un documento y firmarlo. En este apartado se podrán resolver dudas sobre qué es un contrato y para qué se utiliza, cuándo se debe hacer uso de él, si es posible agregar algunas cláusulas, si es válido hacerlo en ciertas condiciones o incluso, cuándo podría resultar nulo.

Por lo anterior, es muy recomendable iniciar por este apartado que será útil para resolver dudas que en la doctrina podrían resultar un poco más confusas.

I.I. CONCEPTOS BÁSICOS

I.I.I. El Contrato

Un contrato es un acuerdo de voluntades que produce consecuencias jurídicas, es decir, es un compromiso verbal o escrito, por el que dos o más partes (personas físicas o morales) se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir una serie de condiciones. Este concepto ha sido fundamental en el derecho a lo largo de la historia, ya que el contrato ha sido una herramienta esencial en las relaciones comerciales y personales, lo que ha llevado a la creación de normas específicas para su aplicación.

Hoy en día los contratos son la fuente más importante de las obligaciones. El origen etimológico de la palabra “obligación” viene del verbo latín **“obligare”** que significa **“acción de atar o de ligar”**.

“**La obligación es el vínculo jurídico por virtud del cual una persona [...] llamada deudor, se encuentra obligada frente a otra persona [...] llamada acreedor, para realizar una prestación de dar, hacer o no hacer.**”²

Además, el Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) nos dice lo siguiente acerca del convenio³:

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

² Luis Eduardo Paredes Sanches, Curso de Teoría General de las obligaciones 2019.

³ Artículo 1793 del CCCDMX.

1.2. ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN

Como se mencionó anteriormente, a través del contrato se adquieren derechos y obligaciones, por ello, es necesario analizar los siguientes elementos que conforman un contrato:

1.2.1. Sujeto

Puede ser persona física o moral:

- **Sujeto activo o acreedor:** Es aquel que puede exigir el cumplimiento de la obligación, ya que es dueño del bien o titular del derecho.
- **Sujeto pasivo o deudor:** Es aquella persona a la que se le puede exigir un derecho.

Pongamos como ejemplo a dos personas que firman un contrato de arrendamiento. Una de ellas es la propietaria de un bien que entrega a la otra persona para uso temporal por una cantidad de dinero conocida como renta. La propietaria del bien es el sujeto activo y la persona que utilizará el bien y pagará la renta es el sujeto pasivo.



1.2.2. Objeto

Es aquello que el sujeto activo puede exigir y lo que el sujeto pasivo debe cumplir, puede ser de la siguiente manera:

- **Objeto directo:** Consiste en la creación o transmisión de derechos y obligaciones entre las partes contratantes.⁴ Por ejemplo, en un contrato de prestación de servicios, el objeto directo es el servicio específico que se va a realizar.
- **Objeto indirecto:** Se le llama indirecto pues se debe esperar a que el deudor realice la conducta para obtenerlo a través de ella. Un ejemplo, en un contrato de

⁴ Art. 1793 Código Civil de la CDMX.

arrendamiento es el bien que se debe arrendar, (un automóvil, una computadora... según el bien pactado), o en un contrato de prestación de servicios es la actividad que se deba realizar (un servicio de limpieza o mantenimiento según lo pactado).



Otro ejemplo sería un contrato de compraventa, donde los objetos indirectos están constituidos por un bien y su precio. El consentimiento para transmitir el bien a cambio de un precio sería el objeto directo. Sin embargo, si faltara alguno de los objetos indirectos, el contrato sería inexistente.

1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS⁵

1.3.1. Tipos de contratos según el número de partes que se obligan

- a) Unilateral:** Una parte se obliga ante otra sin que la otra quede obligada. Por ejemplo, un contrato de donación pura.
- b) Bilateral:** Las dos partes se obligan recíprocamente, es decir, hay obligaciones para ambas partes. Por ejemplo, un contrato de compraventa en el que una parte se obliga a pagar por un bien y la otra se obliga a entregarlo.
- c) Plurilaterales:** Existen más de dos partes. Por ejemplo, el contrato de sociedad civil. Una OSC es un ejemplo de un contrato plurilateral en el que los socios o asociados (en el caso de las asociaciones civiles) se obligan a cumplir con lo pactado en los estatutos.

⁵ Cfr. Zamora, M. Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, 1989, pp 49.74.

1.3.2. Tipos de contratos según el beneficio económico

- a) **Onerosos:** Existen derechos y obligaciones para las dos partes. Por ejemplo, un contrato de compraventa, en el que el comprador tiene el derecho de recibir el bien y la obligación de pagar, y el vendedor tiene la obligación de entregar el bien y el derecho de recibir el pago. Otros ejemplos pueden ser el contrato de arrendamiento o un contrato de trabajo.
- b) **Gratuitos:** Son aquellos en los que el provecho es solamente para una de las partes, como son el contrato de donación simple o el de comodato.

1.3.3. Tipos de contratos según el momento en el que son exigibles

- a) **Instantáneos:** En el momento en el que se perfecciona el contrato (es decir, el momento que nace el contrato) surte todos sus efectos. Por ejemplo, en la compraventa de un bien que se paga de contado y se entrega al instante.
- b) **De tracto o ejecución sucesiva:** Una de las obligaciones del contrato se mantiene durante un tiempo determinado; se va dando de forma continua en el tiempo, como ocurre en el arrendamiento, pues la obligación del arrendador es permitir sin interrupción y dentro del plazo determinado el uso y el disfrute de un bien, mientras este sea pagado.
- c) **De ejecución escalonada:** El cumplimiento de la obligación se va dando cada determinado tiempo, como ocurre en la compraventa a plazos.
- d) **De ejecución diferida:** Algunas de las obligaciones no son exigidas hasta un momento determinado pues están suspendidas en el tiempo, como pasa con la compraventa de cosas futuras. Por ejemplo, la compra de un departamento o una casa que aún no se termina de construir.

1.3.4. Tipos de contratos según su forma

- a) **Consensuales:** Se perfeccionan (surten efectos) con el mero consentimiento. La regla general es que los contratos sean consensuales, es decir, que ambas partes estén de acuerdo con las condiciones del contrato. Un ejemplo es el contrato de trabajo.
- b) **Formales:** Son aquellos que requieren que el consentimiento se manifieste de una forma particular de acuerdo con la ley. Por ejemplo, el contrato de compraventa de un inmueble o el contrato de sociedad (al crear una OSC) debe celebrarse en escrito privado y formalizarse mediante escritura pública ante Notario o Corredor Público.
- c) **Solemnes:** Estos contratos existen cuando se llevan a cabo ciertas formalidades y requisitos establecidos en la ley, es decir, a estos contratos se les agrega un elemento adicional que es la solemnidad para que se consideren existentes. Un ejemplo de un contrato solemne es el contrato de matrimonio, o bien, el de hipoteca.

1.3.5. Tipos de contratos según se encuentren tipificados en la ley

Estos contratos se clasifican si están o no contemplados en una ley específica, lo que genera la duda sobre si es posible celebrar un contrato que no esté específicamente contemplado en alguna ley u ordenamiento legal siempre y cuando su objeto sea lícito.

- a) **Nominados:** Los que están regulados en la ley como los contratos de compraventa, de comodato, o de sociedad.
- b) **Innominados:** Aquellos que pueden ser creados a través de la voluntad de las partes⁶ y no necesariamente están en la ley. Por ejemplo, una persona se compromete a trabajar realizando servicios de limpieza, a cambio de un espacio para vivir.

⁶ Artículo 1858 CCF. Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento.

1.3.6. Tipos de contratos según si se conocen las prestaciones desde el principio o no

- a) **Conmutativos:** En este tipo de contratos las prestaciones son ciertas, es decir, se encuentran fijadas desde el momento de su celebración. Un ejemplo son los contratos de compraventa de una casa.
- b) **Aleatorios:** En este contrato una de las prestaciones consiste en un hecho fortuito o eventual; como por ejemplo, un contrato de seguro, o un contrato de juego o apuesta.

1.3.7. Tipos de contratos según el momento en el que se perfeccionan

La perfección de un contrato marca el momento en el que este se considera existente y puede producir todos sus efectos jurídicos.

- a) **Real:** Se perfecciona con la entrega del bien. Por ejemplo, un contrato de comodato o prendario.
- b) **Consensual:** Se perfecciona por el mero consentimiento de las partes. Por ejemplo, un contrato de trabajo.

1.3.8. Otros tipos de contrato según su naturaleza

- **Contrato de adhesión:** Su contenido no está sujeto a negociación o acuerdo entre las partes, sus términos y condiciones son fijados unilateralmente por el proveedor en formatos uniformes aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio⁷. Por ejemplo, los que se firman al contratar el servicio de internet o al abrir una cuenta bancaria, en donde el usuario se suma a las condiciones que el proveedor establece para todos sus usuarios de forma igualitaria.
- **Contrato mercantil:** Es el que establece el suministro de bienes o la prestación de servicios como actos de comercio. Está regulado por el Código de Comercio y

⁷ Artículo 85 de la LFPC.

supone que ambas partes son independientes, es decir, que no existe relación laboral ni de subordinación como en el contrato de trabajo; se da en igualdad de condiciones entre ambas partes.

- **Contrato de derecho público:** Es un tipo de contrato en el que al menos una de las partes pertenece a la Administración Pública, y en el que se deben tomar en cuenta normas y leyes que involucran al Estado. Como es el caso de los contratos celebrados entre las OSC con las entidades federativas o municipios con el objetivo de ejecutar algún proyecto social.
- **Contrato principal o contrato accesorio:** Por ejemplo, una hipoteca es un contrato accesorio de un contrato de crédito como principal.

Adicionalmente, los códigos civiles contemplan los siguientes contratos:

- **Contrato preparatorio:** Este contrato tiene como objeto anticipar o preparar la celebración de un contrato futuro, como el contrato de promesa.
- **Contrato traslativo de dominio:** Tiene por objeto transmitir o trasladar la propiedad de un bien de una persona a otra, así como el contrato de compraventa, permuta (contrato de intercambio de bienes) o donación.
- **Contrato traslativo de uso y goce:** En estos contratos solo se transmite el derecho de uso y disfrute del bien, más no la propiedad. Un ejemplo muy común es el contrato de arrendamiento o el de comodato.
- **Contrato de guarda y custodia:** Su objeto es guardar y conservar una cosa ajena, como lo es el contrato de depósito.
- **Contrato con obligaciones de hacer:** Su objeto consiste en la prestación de un servicio o en la realización de un hecho, en el tiempo, lugar y modo acordados por las partes; como por ejemplo, el contrato de mandato o el de prestación de servicios.
- **Contrato organizativo o asociativo:** Es aquel que crea y regula relaciones de participación e integración en negocios o empresas determinadas, sin que con este

contrato se constituya una persona moral con personalidad jurídica propia, por lo que no necesariamente están sujetos a inscripción en el Registro Público. Un ejemplo puede ser el contrato de asociación en participación o el de joint venture.

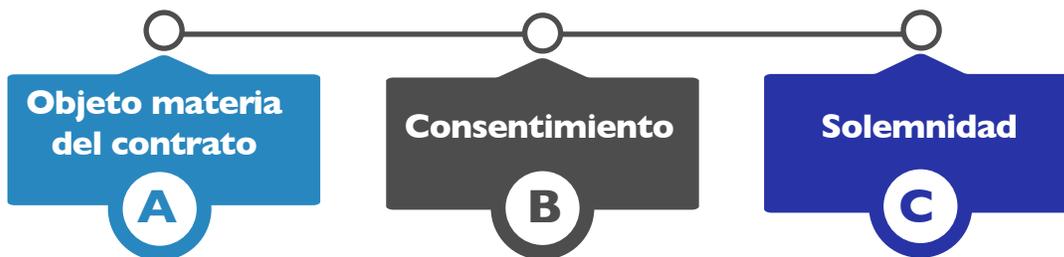
- **Contrato de garantía:** Este contrato tiene como objeto garantizar o asegurar el cumplimiento de una o varias obligaciones; estos son los contratos de fianza, hipoteca y prenda.

I.4. ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS⁸

Es importante mencionar que todos los contratos deben incluir elementos particulares para su existencia y validez, ya que en caso de no contar con ellos, tendrán efectos secundarios que deben tomarse en cuenta. Explicaremos estos elementos a continuación.

I.4.1. Elementos de Existencia

Para la existencia del contrato se requiere:⁹



A. Objeto materia del contrato

El objeto del contrato es la prestación que las partes se comprometen a cumplir, es decir, es el acto al que se obliga cada una y que es exigible.

No pueden ser objeto de un contrato los bienes que se encuentren fuera del comercio, como es el caso de los bienes de dominio público; así como el Castillo de Chapultepec o una plaza pública.

⁸ Cfr. Zamora, M. Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, 1989, pp. 25-47.

⁹ Artículo 1794 CCCDMX.

Asimismo, se produce la nulidad absoluta de un contrato cuando el fin o la condición sea para actos ilícitos; por ejemplo, un contrato de servicios para cometer un delito como robar un bien.

Finalmente, se debe considerar que no debe existir la imposibilidad jurídica, es decir, un obstáculo que no puede superarse. Como lo es pactar la venta de la luna.

B. Consentimiento

El consentimiento es un acuerdo de voluntades en un mismo sentido, que en este caso sería, que las partes quieran celebrar el contrato y estén de acuerdo con la producción de sus efectos.

El consentimiento puede ser expreso y tácito:

- a) El consentimiento expreso puede ser verbal o escrito, este último se puede manifestar por medios electrónicos (WhatsApp o firma digital) o impresos a través de signos inequívocos; por ejemplo, la firma autógrafa del contrato.

La firma electrónica tiene la misma validez que la firma autógrafa siempre y cuando la firma electrónica sea generada por cualquier prestador de servicios de firma electrónica en México que cumpla con los requisitos exigidos por la NOM-151, por ejemplo, DocuSign.

- b) El consentimiento tácito se otorga a través de determinados hechos y actos de las partes en las que no dejan en duda su aceptación.¹⁰ Como ocurriría en una relación de trabajo en la que una persona comienza a recibir instrucciones de su empleador y las ejecuta sin que necesariamente haya un contrato laboral.

C. Solemnidad

Finalmente, **la solemnidad en determinados contratos es un tercer requisito de existencia** que, aunque no está regulado, en los casos en los que la falta de formalidad no sea considerada por la ley como un elemento existencial del contrato, la consecuencia será la nulidad relativa,¹¹ es decir, es posible corregirse. Por ejemplo, el contrato de hipoteca de un bien inmueble requiere solemnidad, por lo que deberá ser celebrado ante notario público.

¹⁰ Artículo 1803 CCF.

¹¹ La nulidad relativa hace referencia al vicio que sufre el contrato que puede ser saneado o solventado por las partes. Artículo 1741 del CC. "Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".

Al respecto, la ley nos menciona que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben cumplir con alguna solemnidad establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también a las consecuencias.¹²

El consentimiento en medios electrónicos

En cuanto a los medios electrónicos, en materia mercantil se considera que, si los medios permiten dar una respuesta inmediata, como en el caso del teléfono y las videoconferencias, se regulará como si el consentimiento se formara entre las partes presentes (se perfecciona en el momento en el que se recibe la aceptación). Por otro lado, si la comunicación ocurre a través de mensajes de texto, el buzón de voz o el correo electrónico, serán aplicables las reglas entre partes ausentes.

Adicionalmente, el Código de Comercio¹³ establece que en los actos de comercio se podrán emplear los medios electrónicos, y que no se negarán los efectos jurídicos, la validez, o la fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por el simple hecho de haber sido generada, enviada o recibida por estos medios.



1.4.2. Elementos de Validez

Estos elementos son importantes porque permiten que el contrato cumpla plenamente con todos sus efectos jurídicos.

Los elementos de validez de un contrato son:



¹² Art. 1796 CCF.

¹³ Artículos 89 y 89 bis del Código de Comercio.

A. Capacidad legal de las partes o de una de ellas

La capacidad consiste en la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, es decir, para poder ejercer sus derechos de forma autónoma y para poderse obligar por sí misma sin autorización de otra persona. En cuanto a la capacidad general para contratar, la regla general es que cualquier persona física o moral puede hacerlo.¹⁴

La capacidad para contratar coincide con la capacidad para hacer. Por consiguiente, son capaces de contratar aquellas personas físicas o morales a las cuales la ley no declare expresamente incapaces para ello. Por ejemplo, los menores de edad o los declarados incapaces por sentencia judicial.

B. Ausencia de vicios del consentimiento

Los vicios del consentimiento son factores que afectan el conocimiento o la voluntad de alguna de las partes del contrato y por lo tanto, hacen una diferencia entre lo que se quiere y lo que se exterioriza. El Código Civil Federal¹⁵ los identifica como una causa de invalidez del contrato.

La existencia de vicios del consentimiento en un contrato, da el derecho a demandar su nulidad.¹⁶ Por ejemplo, los menores de edad o los declarados incapaces por sentencia judicial.

Nuestro derecho enlista cinco de ellos en el Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México)¹⁷:

- I. **El error** es la diferencia entre lo que se piensa y lo que es; en otras palabras, la diferencia entre el pensamiento con la realidad. El error puede ser de hecho o de derecho.
 - a. **El error de hecho:** Un ejemplo común es cuando alguien compra un producto pensando que es otro o cuando las características del artículo no corresponden a lo esperado. Así como la compra de un anillo de oro, pero en realidad es de otro metal.
 - b. **El error de derecho:** Consiste en la creencia de celebrar un acto jurídico distinto al que es realmente. Tal sería, si alguien quiere rentar su casa y se le hace firmar un contrato de compraventa a plazos.

¹⁴ Artículo 1798 CCF.

¹⁵ Artículo 1795 CCF.

¹⁶ Artículos 6 y 7 CCCDMX.

¹⁷ Artículo 1812 CCCDMX.

Algunos errores solo darán lugar a la rectificación del contrato, por ejemplo, errores de cálculo, sin que estos afecten su validez.

2. El dolo es un vicio del consentimiento que se realiza para inducir al error o mantener el mismo.

En este caso, el contrato es nulo cuando provenga ya sea de uno de los contratantes o de un tercero, siempre que sea la causa determinante del contrato. Solo cuando ambas partes procedan con dolo, ninguna de ellas podrá alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones, tampoco podrá ratificarse el contrato pues no es lícito renunciar a la nulidad que resulte del dolo.

3. La violencia es el uso de la fuerza física o amenazas que pongan en peligro la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, ascendientes o hermanos.

A diferencia de los otros vicios del consentimiento, en este es posible ratificar el contrato una vez que haya cesado la violencia.

4. La mala fe es otro vicio del consentimiento que consiste en que uno de los contratantes conoce el error y lo disimula o calla para lograr la celebración o firma del contrato.¹⁸

5. Lesión es cuando una persona, explotando la suma ignorancia o notoria inexperiencia de la otra parte contratante, obtiene un lucro excesivo evidentemente desproporcionado¹⁹ (el derecho concedido en este caso para demandar la nulidad del contrato dura un año).

C. Licitud en el objeto motivo o fin

El contrato debe ir de acuerdo con lo que establece la ley y adicionalmente no debe ser contrario a las buenas costumbres.²⁰

D. Formalidad

Finalmente, la forma es otro elemento de validez de los contratos cuando la ley exige expresamente una forma específica de manifestar la voluntad. Nuestra legislación civil es principalmente consensualista, es decir, la voluntad se demuestra con el puro con-

¹⁸ Artículo 1814 CCF.

¹⁹ Artículo 17 CCF.

²⁰ Artículo 1832 CCF.

sentimiento de las partes, pero en algunos casos, puede exigirse que se celebren por escrito en documento privado, ante testigos, ratificado con firmas, en póliza ante corredor público o en escritura pública ante notario.

1.5. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS²¹

Es común que cuando leemos un contrato podemos entenderlo de diferentes formas, o incluso pudiera resultar que los términos de sus cláusulas sean contradictorios. En los siguientes párrafos se podrán encontrar distintos criterios que establece la ley para interpretar las cláusulas del contrato en caso de que se tenga duda de cómo hacerlo.

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, pero si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de los contratantes ante las cláusulas²².

No deberán estar comprendidos en los términos del contrato cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.²³

Si alguna cláusula de los contratos se entiende en diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto²⁴. Es decir, se debe tomar en cuenta la interpretación más favorable.

Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas²⁵, por lo anterior, se debe interpretar la cláusula en concordancia con lo demás.

Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato²⁶.

El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos²⁷, sin embargo, una crítica que se puede hacer a

21 Cfr. op. cit. Rico, F y Garza P. De los Contratos Civiles, Porrúa, 2018, passim.

22 Artículo 1851 CCF.

23 Artículo 1852 CCF.

24 Artículo 1853 CCF.

25 Artículo 1854 CCF.

26 Artículo 1855 CCF.

27 Artículo 1856 CCF.

esta forma de interpretar es que debería ser “en el lugar donde se realizó el contrato”, pues dentro de un país, especialmente en México, los usos y costumbres pueden variar diametralmente de una región a otra o de un estado a otro.

Cuando fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y este fuere gratuito, (como por ejemplo, el contrato de donación) se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

El párrafo anterior hace referencia al objeto indirecto del contrato; pero en el caso de que las dudas recaigan en el objeto como elemento de existencia del contrato, será nulo.

1.6. CLÁUSULAS CONTRACTUALES²⁸

Una cláusula es una norma jurídica o una disposición que integra un contrato o cualquier otro documento jurídico que establece las reglas para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieren por las partes.

Existen tres tipos de cláusulas:

- **Esenciales:** Aquellas que deban pactarse para que se entienda formado el consentimiento; como en el caso de un contrato de compraventa que debe tener una cláusula de precio.
- **Naturales:** Son aquellas que la ley aplica al contrato en caso de no ser pactadas por las partes y que se refieren a aspectos secundarios. Un ejemplo sería, en la venta de un inmueble nuevo, la obligación del vendedor de atender los vicios ocultos del bien vendido; es decir, si esta cláusula no fue incluida en el contrato se tendrá por puesta.
- **Accidentales:** Las partes las establecen libremente y representan su voluntad específica al fijar sus propias reglas para el cumplimiento de las obligaciones sin intervención directa de la ley para regularlas²⁹. Como podría ser, determinar al poseedor de la propiedad intelectual generada durante un proyecto contratado.

²⁸ Cfr, *Ibidem*, *passim*.

²⁹ Artículo 1839. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas, aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

1.7. EFECTOS DE LOS CONTRATOS ENTRE LAS PARTES

En principio, los contratos únicamente producen efectos jurídicos, es decir, la creación o la transmisión de derechos y obligaciones, entre las partes contratantes. Al respecto, es importante repasar los siguientes principios generales que rigen los contratos:

- **Principio de la perfección de los contratos:** El contrato surte sus efectos en el momento en el que se perfecciona, es decir, cuando se da el consentimiento de ambas partes.
- **Principio de intangibilidad del contrato:** El contenido y la subsistencia del contrato no puede estar sujeto a la voluntad de una sola parte, se requiere el consentimiento de ambas. De este principio se deriva la posibilidad de realizar convenios modificatorios a los contratos o la rescisión de estos por el pacto de ambas partes.
- **Pacta Sunt Servanda:** Lo pactado obliga. Los pactos se hicieron para cumplirse.
- **Principio de la Teoría de la Imprevisibilidad:** Las obligaciones que contienen los contratos pueden alterarse si cambian las circunstancias en que tuvo lugar su celebración. Tiene su fundamento en el siguiente principio de derecho: nadie está obligado a lo imposible. Por disposición de ley se requiere la existencia de acontecimientos extraordinarios que sean nacionales y que sean imposibles de prever, convirtiendo a este principio en casi inaplicable. Por ejemplo, una compraventa de una casa que se destruyó por un temblor antes de su entrega al comprador.

1.8. EFECTOS DE LOS CONTRATOS FRENTE A TERCEROS

Como ya mencionamos, los contratos afectan únicamente a las partes contratantes, sin embargo, existen algunas excepciones por las que los contratos afectan a terceros. Entre otras, la oponibilidad del contrato que se da en los siguientes casos:

- Comprar algo de alguien que lo posee, pensando que es el propietario legítimo. Sin embargo, si resulta que esa persona no es el propietario real, el verdadero dueño tiene el derecho de oponerse al contrato.
- Una persona compra una casa hipotecada. En este caso, el acreedor de la hipoteca puede oponerse al contrato de compraventa porque prevalece la publicidad de su contrato de hipoteca al haberlo inscrito en el Registro Público³⁰.

1.9. INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento se refiere a la falta de realización de las obligaciones de dar, hacer o no hacer acordadas en el contrato. Sobre las consecuencias del incumplimiento, el Código Civil Federal³¹ menciona que quien no cumpla con sus obligaciones, será responsable de los daños y perjuicios correspondientes.

- **Daño:** Es la pérdida sufrida en el patrimonio debido al incumplimiento de una obligación.
- **Perjuicio:** Es la privación de cualquier ganancia lícita, que se hubiera obtenido por el cumplimiento de la obligación.

En caso de que alguna de las partes no cumpla con sus obligaciones dentro del contrato, la otra parte puede exigir la ejecución forzosa o la rescisión del contrato, más el pago de una indemnización por los daños y perjuicios causados.

Las partes acuerdan las consecuencias por incumplimiento dentro del contrato.

30 Cfr. Op. cit. Zamora, M. Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, 1989, p. 327.

31 Artículo 2104 del CCF.

CAPÍTULO 01

RESUMEN

El contrato es un acuerdo de voluntades que, mediante un objeto, crea o transmite derechos y obligaciones, mientras que el convenio es un acuerdo de voluntades que a través de su objeto crea, transfiere, modifica o extingue derechos y obligaciones.

La obligación que nace al celebrar un contrato es el vínculo jurídico por el cual el acreedor le puede exigir al deudor una conducta de dar, hacer o no hacer.

Los sujetos en una obligación contraída a través de un contrato pueden ser personas físicas o morales y se clasifican como sujeto activo o acreedor, quien puede exigir su cumplimiento debido a que es el titular del derecho, y como sujeto pasivo o deudor, a quien se le puede exigir ese derecho.

El objeto es lo que el sujeto activo puede exigir y lo que el sujeto pasivo está obligado a cumplir, se divide en directo e indirecto. El directo es la obligación que puede ser de dar, hacer o no hacer, y el indirecto es el bien que se debe dar, la acción que se debe realizar o la omisión que se tiene que observar.

ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA:

- **Objeto materia del contrato:** Es el derecho, servicio o prestación que se comprometen a cumplir.
- **Consentimiento:** Es el acuerdo de voluntades.
- **Solemidad:** En determinados contratos es considerado como requisito para que exista.

ELEMENTOS DE VALIDEZ:

- **Capacidad legal de las partes:** Aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones.
- **Ausencia de vicios del consentimiento:** Son factores que afectan el conocimiento o la voluntad, como el error, el dolo, la violencia, la mala fe y la lesión.
- **Licitud en el objeto motivo o fin:** El contrato debe estar apegado a la ley y a las buenas costumbres.
- **Formalidad:** Una forma específica de manifestar la voluntad.

CLÁUSULAS CONTRACTUALES:

La cláusula es una disposición que integra un contrato, en la que se establecen los derechos y obligaciones que adquieren las partes.

Se dividen en tres tipos:

- **Esenciales:** Las que deben pactarse para que se entienda formado el consentimiento.
- **Naturales:** Las que la ley aplica y que se refieren a aspectos secundarios.
- **Accidentales:** Las que las partes establecen libremente, representan su voluntad específica y no están reguladas por la ley.

El incumplimiento es la falta de realización de la acción u omisión acordada como obligación. Sobre las consecuencias del incumplimiento, el Código Civil Federal³² menciona que quien no cumpla con sus obligaciones, será responsable de los daños y perjuicios correspondientes.

³² Artículo 2104 del CCF.

CAPÍTULO

02

ESTRUCTURA GENERAL DE LOS CONTRATOS

En la práctica, los contratos se redactan siguiendo cierto orden en el formato para facilitar su lectura, su comprensión e interpretación. A continuación, se describen y se ejemplifican cinco elementos que conforman su estructura y regularmente se incluyen en los contratos en general:

2.1. PROEMIO O ENCABEZADO

Se trata de un pequeño párrafo a modo de título para identificar quiénes son las partes que celebran el contrato, qué tipo de contrato es y en su caso, quiénes son los representantes legales cuando las partes son personas morales, como se muestra en el ejemplo siguiente:

CONTRATO DE COMODATO (EN ADELANTE “CONTRATO”) QUE CELEBRAN POR UNA PARTE GRANJAS VERDES, S. DE RL. DE C.V., (EN ADELANTE, EL “COMODANTE”), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR PANCRACIO PÉREZ PÉREZ Y, POR OTRA PARTE, MARCIO SÁNCHEZ SÁNCHEZ (EN ADELANTE, EL “COMODATARIO”), POR SU PROPIO DERECHO, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

2.2. ANTECEDENTES

Generalmente se incluyen en forma de lista, describiendo brevemente las causas que dieron origen al convenio o al contrato. Por ejemplo, en el caso de una hipoteca que se constituye para garantizar el cumplimiento de un crédito, el antecedente principal sería una breve descripción de dicho crédito (partes celebrantes y fecha).

A continuación, presentamos una muestra de antecedentes en un contrato de prenda:

I. Con fecha 17 de mayo de 2023 el Deudor Prendario solicitó al Acreedor Prendario un crédito simple con garantía prendaria, hasta por la cantidad de [] ([*] Millones de Pesos 00/100 M.N.), monto que deberá de ser liquidado de conformidad con las disposiciones contenidas en dicho contrato (dicho contrato de crédito según sea modificado, adicionado o reformado de tiempo en tiempo, en lo sucesivo, el “Contrato de Crédito”), copia del cual se adjunta al presente como “Anexo A”; y*

II. A fin de garantizar el pago de sus obligaciones contenidas en el Contrato de Crédito, el Deudor Prendario celebra el presente contrato de prenda de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el mencionado Contrato de Crédito.

2.3. DECLARACIONES

De igual forma, se establecen, en forma de listado, los precedentes legales y datos de identificación de cada una de las partes, en los que se incluyen sus facultades o las de sus representantes, su legitimación y su voluntad para suscribirlo. A continuación, presentamos un ejemplo de declaraciones en un contrato de compraventa:

El vendedor declara a través de su representante legal, que:

- A. Es una Asociación Civil debidamente constituida y válidamente existente, conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública número 3 de fecha 2 de enero de 1950, otorgada ante la fe del Licenciado Porfirio Montes Montes, titular de la Notaría número 300 de la Ciudad de México e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el número 1 con fecha 3 de febrero de 1950.*
- B. Tiene su domicilio ubicado en calle Francisco I. Madero No. 2, Colonia Sentimientos de la Nación, en la Ciudad de México.*
- C. Su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es TRAM031170R86*
- D. Es legítima propietaria de dos camiones de transporte con un valor de \$10,000.00, cada uno, conforme a las facturas respectivas, mismos que se encuentran libres de cualquier gravamen o limitación de dominio, (en adelante, los “Camiones”).*
- E. Es su intención celebrar el presente Contrato para transmitir al Comprador los Camiones en los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato.*

El Comprador, por su propio derecho, declara que:

- A. Es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad y con la capacidad suficiente para suscribir el presente contrato y ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que del mismo se deriven.*

- B. Tiene su domicilio ubicado en Calle Benito Juárez, No. 1 Colonia Leyes de Reforma, en la Ciudad de México.*
- C. Su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es TRAM031120R86.*
- D. Es su intención celebrar el presente Contrato para adquirir del Vendedor los Camiones en los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato.*

2.4. CLÁUSULAS

El clausulado es el contenido esencial del contrato o del convenio porque establece los derechos y obligaciones de las partes y puede llegar a establecer términos y condiciones específicas para su ejecución, así como cualquier tipo de disposición que asegure el cumplimiento de las partes, que prevengan posibles problemas y que establezcan las formas en las que se resolverán los conflictos que del contrato o convenio se deriven en caso de haberlos.

Cláusulas Principales

2.4.1. Objeto

Como lo mencionamos en el Capítulo 1, el objeto resulta un elemento de existencia del contrato, puesto que en este recae el motivo por el cual las partes buscan un acuerdo.

Generalmente, dentro de la misma cláusula se describe tanto el objeto directo como el indirecto. Por ejemplo, en una cláusula esencial en el contrato de compraventa se especificará que una persona, dueña de un bien específico, desea venderla a otra a un precio determinado y, que la otra persona desea adquirirlo y acepta pagar su precio. Otro ejemplo de una cláusula esencial en un contrato de arrendamiento se muestra a continuación:

OBJETO

“Las partes convienen que el ARRENDADOR da en arrendamiento el Inmueble descrito en la declaración I de este documento, al ARRENDATARIO quien acepta en tal concepto el uso y goce temporal del Inmueble para destinarlo a CASA HABITACIÓN”.

2.4.2. Vigencia

La vigencia es una cláusula muy importante en los contratos que no son de ejecución instantánea, pues establece el tiempo en el que los derechos y obligaciones que se pactan en el contrato serán exigibles. Se trata del periodo dentro del cual el contrato o el convenio estará en vigor.

Es posible además pactar los mecanismos para su renovación o la extensión del plazo, que generalmente es mediante un aviso por escrito con cierto tiempo de anticipación, aunque lo recomendable es hacerlo mediante un convenio modificatorio, o bien mediante la celebración de un nuevo contrato con el mismo contenido y el nuevo plazo de vigencia; pero también se puede establecer que, si una vez finalizada la vigencia, ambas partes siguen realizando la prestación a la que estaban obligados, el contrato se entiende por renovado o extendido automáticamente. Dependiendo el caso, puede ser una cláusula esencial o una cláusula natural. Un ejemplo de cláusula de vigencia se incluye a continuación:



VIGENCIA

“Las Partes acuerdan que el presente Contrato entrará en vigor a partir de la fecha de su firma y terminará el []. Salvo que hubiese un aviso de terminación anticipada, las partes podrán prorrogar la vigencia del presente Contrato por un año siempre que se haga constar por escrito y firmado de conformidad por ambas partes”.*

2.4.3. Terminación

Terminar se refiere a poner fin a algo, concluir un negocio o una obra, acabar con algo y en este caso nos referimos a los contratos.

Cuando un contrato termina, sus consecuencias son trascendentales, sobre todo porque no se deben dejar las cosas inconclusas; hay que cerrarlos formalmente pues dejarlos abiertos es dejar un riesgo latente que de materializarse puede implicar conflictos en un futuro. Usualmente un contrato termina o llega a su fin cuando concluye su vigencia; también puede darse por terminado de manera anticipada a que concluya su validez por voluntad de las partes o por distintas causas. En cualquiera de estos casos, las partes deberán acordar y cumplir con las consecuencias que esto acarrea.

En materia civil, las partes son libres de pactar las cláusulas que consideren de manera libre sin contravenir a lo establecido en la ley.

Una vez cumplidas todas las obligaciones del contrato, este finaliza por causa natural. Lo ideal en un contrato es que se cumplan con todas las obligaciones pactadas en el mismo y así al cumplir con los compromisos adquiridos, de esta forma el contrato se extinguirá. Sin embargo, pueden darse distintas razones por las cuales se dé un cambio intempestivo que impida continuar con el acuerdo pactado inicialmente, como por ejemplo: novación, rescisión, resolución de contrato, nulidad, caso fortuito o fuerza mayor, por conveniencia o a solicitud de alguna de las partes. No obstante, es importante mencionar que la terminación produce efectos y consecuencias jurídicas entre las partes.

Existen distintas causas o figuras jurídicas, por las cuales se pueden terminar o extinguir los contratos, a continuación, citamos algunas de ellas:

Causas de extinción de un contrato:

- 1. Cumplimiento del contrato:** Las partes cumplen las obligaciones pactadas dentro del plazo acordado.
- 2. Acuerdo entre las partes:** Ambas partes deciden de mutuo acuerdo dar por terminado el contrato antes de que llegue a su fin natural o se prorrogue automáticamente.
- 3. Novación:** Una de las partes puede solicitar que se modifiquen algunos de los términos y condiciones sustanciales del contrato (cláusulas esenciales), si la modificación es mayor como para dar por terminado el contrato se deberá sustituir por uno nuevo.
- 4. Finalización del plazo:** En algunos contratos se fija un plazo que marca su duración. Cuando este plazo termina, el contrato finaliza automáticamente.
- 5. Rescisión:** Por incumplimiento de una obligación pactada o establecida en la ley, hay un rompimiento anticipado del contrato. Quien demande la rescisión del contrato por incumplimiento tendrá que probar ante los tribunales lo que no se haya cumplido.
- 6. Resolución:** Las partes, establecen una cláusula en la que están de acuerdo en dejar sin efectos el contrato en el caso de que alguna de las partes incumpla cualquiera de las obligaciones pactadas, es decir automáticamente se resuelve el contrato sin necesidad de resolución judicial,³³ sin embargo se deberá cubrir con los daños y perjuicios.

³³ Artículo 1949 CCF. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.

Artículo 1950 CCF. La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

Es recomendable incluir un listado de causas de rescisión o de terminación anticipada, ya sea para el beneficio de una de las partes o de ambas.

Por ejemplo, si del contrato se obtienen beneficios para ambas partes solo en determinadas circunstancias y estas llegaran a variar, el cambio se puede incluir como una condición resolutoria que implicaría la terminación con causa del contrato.

La terminación de un contrato por incumplimiento de alguna de las partes a determinadas obligaciones se conoce como rescisión y es una de las causas de terminación más comunes de los contratos que además resulta en la aplicación de las sanciones que están establecidas en la ley. Asimismo, la terminación del contrato se puede dar por causas que impidan el cumplimiento de su objeto. Esta cláusula, según el contrato de que se trate, puede ser natural o accidental. A continuación, presentamos un ejemplo:



RESCISIÓN

“Este Contrato podrá darse por rescindido en cualquier momento y sin necesidad de declaración judicial, mediante aviso por escrito (“Aviso de Incumplimiento”) por parte de [] como la parte afectada a [*] como la parte que incumplió, y sin responsabilidad alguna de la parte afectada, en caso de que [*] incumpla cualquiera de sus obligaciones en virtud del presente Contrato y no subsane dicho incumplimiento dentro del plazo establecido en el Aviso de Incumplimiento”.*

TERMINACIÓN

“Asimismo, el presente Contrato podrá darse por terminado en cualquier momento y sin necesidad de declaración judicial, mediante un aviso por escrito (“Aviso de Terminación”), por parte de [] a [*] en caso de que [*] entre en disolución o liquidación, se declare insolvente, cese o amenace con dejar de hacer negocios, o pierda el control de una parte sustancial de sus activos, ya sea mediante el nombramiento de un curador, o de otro modo”.*

2.4.4. Cesión

En esta cláusula se prevé la forma en que las partes pueden ceder los derechos y obligaciones que se derivan del contrato, o por el contrario, la prohibición para que se cedan.

En algunos casos establecidos en la ley, los derechos y las obligaciones son intransferibles por cualquier medio y, en materia contractual, se da en aquellos contratos *Intuitu Personae*, (es decir personales) como ocurre en el contrato de Prestación de Servicios Profesionales, en el que la persona es contratada a partir de sus características o conocimientos en particular, y por lo tanto, esta no puede ser sustituida por cualquier otra para cumplir con las obligaciones pactadas. En algunos casos se prohíbe la cesión de derechos o la cesión de deudas, lo cual se trata de una cláusula natural, pero generalmente es accidental. Sirva el ejemplo que se muestra a continuación.

CESIÓN

“Las Partes acuerdan que los derechos y obligaciones adquiridos en virtud del presente Contrato no podrán ser cedidos, transferidos o transmitidos bajo ningún título a persona física o moral alguna, sin previa autorización por escrito que se formulen las Partes entre sí. Cualquier cesión hecha en contravención a lo estipulado en la presente cláusula no surtirá efecto legal alguno”.

2.4.5. Relación Laboral

Por medio de esta cláusula es posible establecer que cada parte de un contrato que no sea de trabajo, continúa siendo responsable de las obligaciones laborales que tiene frente a sus empleados y que entre las partes no existe relación laboral. Se trata de una cláusula accesoria. A continuación, presentamos un ejemplo:

NO RELACIÓN LABORAL

“Siendo las Partes del presente Contrato, sociedades independientes con recursos económicos y humanos propios, queda entendido que la celebración del actual Contrato no constituye relación laboral alguna entre estas.

[] reconoce y acepta que no existe, ni existirá, ninguna relación obrero-patronal entre [*] y los trabajadores, personal, y/o terceros que [*] contrate para el cumplimiento del Contrato; en tal virtud [*] reconoce ser el único responsable de dichos trabajadores, personal, y/o terceros que intervengan en la prestación del servicio objeto del Contrato, sean contratadas directamente*

o subcontratadas por el mismo, liberando a [] desde este acto de cualquier responsabilidad en los términos de la presente Cláusula, aceptando [*], al ser el único responsable de sus trabajadores, personal y/o terceros que contrate o subcontrate, a realizar todas las acciones necesarias para solucionar un paro laboral, huelga de su personal, clausura, así como a sacar en paz y a salvo a [*] de cualquier reclamación, multa, sanción, demanda, denuncia, querrela, queja o cualquier otra acción judicial o extrajudicial de cualquier índole o de todo evento que impida la ejecución del cumplimiento de las obligaciones conforme a lo pactado en el Contrato.*

[] manifiesta que los trabajadores o empleados que ocupe para la prestación de los servicios derivados del Contrato, se encontrarán bajo su única e inmediata dirección, supervisión, disposición, subordinación y dependencia, obligándose, de manera enunciativa más no limitativa, al pago de salarios ordinarios, extraordinarios, vacaciones, aguinaldo, prima de antigüedad, liquidaciones, riesgos de trabajo, enfermedades, accidentes, despidos, cuotas de IMSS e INFONAVIT y demás prestaciones y obligaciones obrero-patronales que establece la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Seguro Social y su reglamento en vigor; así como de cualquier otro ordenamiento ya sea federal o local, por lo cual [*] no será considerado como patrón sustituto y al haberse celebrado el presente Contrato bajo la modalidad de Servicios Independientes y no Especializados, tampoco será considerado como obligado solidario respecto de dichas obligaciones y, por tanto, no asumirá ninguna reclamación por las responsabilidades antes citadas.*

La obligación establecida en la presente cláusula subsistirá con posterioridad a la terminación del presente Contrato por cualquier causa, incluyendo la terminación voluntaria anticipada o la rescisión”.

2.4.6. Propiedad Intelectual

Esta cláusula prevé la protección de los derechos de propiedad intelectual que podrían tener cada una de las partes. En nuestro país, la propiedad intelectual se divide en derechos de autor (obras literarias, musicales, artísticas y fotográficas, entre otras) y propiedad industrial (invenciones, diseños industriales, modelos de utilidad, o signos distintivos como marcas o nombres comerciales).

Pactar una cláusula de propiedad intelectual en los contratos es una forma de garantizar que las marcas, logos, nombres comerciales, patentes, diseños industriales u obras relacionadas con los derechos de autor, de las que sean propietarias las partes, queden protegidas y no puedan ser usadas por la contraparte sin autorización o en su perjuicio. Se trata de una cláusula accesoria cuyo ejemplo se muestra a continuación:



PROPIEDAD INTELECTUAL

“Las Partes acuerdan y reconocen que [] es el único propietario legítimo de todas las patentes, derechos de autor, derechos de marca [*], y demás propiedad intelectual, inscrita o no ante las autoridades correspondientes, así como las especificaciones exactas de fabricación relacionados con los Productos que se incluyen en el Anexo “[*]”, que forman parte de este contrato.*

Las Partes se comprometen recíprocamente a defender, proteger, indemnizar y eximir de responsabilidad a la otra de cualquier pérdida, daño o lesión que surja de un reclamo, demanda o acción legal o en equidad por infracción real o presunta de patentes, derechos de autor o marcas comerciales, que surja de la fabricación o venta de los Productos.

2.4.7. Caso Fortuito o Fuerza Mayor

En esta cláusula se establece que en los eventos de la naturaleza impredecibles (caso fortuito) o que son causados por el hombre y son inevitables (fuerza mayor), se imposibilita el cumplimiento de las obligaciones contractuales o implica que dicho cumplimiento sea más oneroso para una de las partes por lo que resulta conveniente la terminación del contrato sin responsabilidad alguna para las partes. Se trata de una cláusula natural puesto que la ley ya lo prevé y se ha estudiado como la principal excluyente de responsabilidad por incumplimientos contractuales. Léase el siguiente ejemplo:



CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

“En el supuesto de que alguna de las Partes no pueda cumplir con sus obligaciones objeto del presente Contrato debido a circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, considerándose así de manera enunciativa pero no limitativa, guerras, insurrecciones, huelgas, actos de autoridad, pandemias, descarrilamientos, incendios, inundaciones, huracanes, sismos, actos de terrorismo o cualquier otra situación fuera de su control, quedará relevada del cumplimiento de las obligaciones de que se trate. Para ello, la Parte afectada por cualquier evento de caso fortuito o fuerza mayor deberá notificar a la otra dentro del plazo de 3 (tres) días hábiles contados a partir del evento de que se trate. En caso de que el evento de caso fortuito o fuerza mayor dure más de 30 (treinta) días naturales, la Parte afectada podrá dar por terminado este Contrato sin responsabilidad alguna”.

2.4.8. Contraprestación y Pago

La contraprestación es el pago que una persona física o moral se compromete a realizar como retribución por la entrega de un bien o activo, o por la prestación de un servicio. Para que la contraprestación tenga lugar, debe existir primero una prestación; es decir, la contraprestación es algo que se da o se realiza en correspondencia con otra cosa. Primero se da la prestación y luego procede la contraprestación. El pago o la contraprestación puede efectuarse al instante cuando se da en efectivo, o en plazos y durante un cierto periodo de tiempo, dependiendo de lo que convengan las partes. Es una cláusula principal en los contratos onerosos.

Ahora bien, si se incumple con el pago dentro del plazo pactado en el contrato, puede haber repercusiones como tener que pagar intereses moratorios debido al retraso. De igual forma, si no se llega a cumplir con la contraprestación, es decir, que no se pague por el bien o activo, o por el servicio otorgado, no se cumpliría con el contrato, lo que podría llevar a consecuencias como penas convencionales o demandas judiciales. En ambos casos, estamos frente a una cláusula natural, puesto que la ley ya prevé estos supuestos. Un ejemplo de esta cláusula se incluye a continuación:



CONTRAPRESTACIÓN Y PAGO

“Las Partes acuerdan que, como contraprestación por los Servicios objeto del Contrato, el Cliente pagará al Prestador la cantidad de [] [(Moneda Nacional)], más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (la “Contraprestación”), de la siguiente forma:*

- I. A la firma del Contrato se pagará el [*%] [(por ciento)] de la Contraprestación por conceto de anticipo, debiendo proporcionar el Prestador al Cliente dentro de los [*] días hábiles siguientes a su pago, la factura inicial que ampare dicha cantidad.*
- II. El [*%] [(por ciento)] restante de la Contraprestación dentro de los [*] días hábiles posteriores a la entrega de la factura final, una vez que el Prestador haya concluido con la entrega total de los Servicios.*

Las facturas proporcionadas deberán, en todo momento, cumplir con los requisitos aplicables conforme a la legislación fiscal vigente al momento de su emisión, y las cantidades correspondientes a la Contraprestación deberán ser pagadas por el Cliente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria []:*

En caso de incumplimiento en el pago de la Contraprestación pactada, el Cliente se obliga a pagar al Prestador intereses moratorios equivalentes al [%] [(por ciento)] del monto pendiente por liquidar por cada día de atraso y hasta el día en que dicho monto sea efectivamente cubierto. Los intereses moratorios se harán exigibles mediante aviso por escrito al Cliente, sin necesidad de declaración judicial y sin perjuicio de las acciones legales que el Prestador pueda ejercitar para demandar su cumplimiento”.*

2.4.9. Modificaciones

Por medio de esta cláusula, se establece la forma y los términos en los que se puede modificar un contrato o un convenio. Generalmente, las modificaciones a los contratos se realizan a través de convenios modificatorios con la misma formalidad con la que se

celebró el contrato principal, pues ambas partes deben estar de acuerdo y, toda vez que se quiera realizar un nuevo cambio, se hacen convenios sucesivos (“Primer Convenio Modificadorio al Contrato de Compraventa”). Se trata de una cláusula natural, como se muestra a continuación:

MODIFICACIONES

“Las Partes acuerdan que cualquier modificación al presente Contrato, para que surta efecto entre estas, deberá otorgarse por escrito y estar debidamente firmada por los representantes legales autorizados de ambas Partes”.

2.4.10. Pena Convencional

La cláusula penal en los contratos es una sanción que las partes establecen como pena para el caso de que la obligación principal no se cumpla, o no se cumpla de la manera convenida. Si las partes establecen una cláusula penal en el contrato, no podrán reclamarse además los daños y perjuicios por el incumplimiento de la obligación. La función de esta cláusula es determinar de forma anticipada los daños y perjuicios que pudieren causarse por el incumplimiento de la obligación principal y cuantificarlos en la forma de pena convencional en lugar de recurrir a la autoridad judicial para que los determine y obligue a la parte que los causó al pago.

Nuestro Código Civil Federal dispone que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal. Esta cláusula es accidental y las partes deciden si puede ir o no en el contrato. A continuación, presentamos un ejemplo:

PENA CONVENCIONAL

“En caso de incumplimiento de cualquiera de las Partes a las obligaciones que les corresponden por virtud de este Contrato y por causas que les sean totalmente atribuibles, la parte que incumplió se hará acreedora a una pena convencional correspondiente al [%] [(por ciento)] del monto total de la Contraprestación por cada día de atraso en su cumplimiento a partir de vencido el plazo para remediarlo que le haya otorgado la parte afectada en*

el Aviso de Incumplimiento respectivo, dicha pena estará limitada al [%] [(* por ciento)] de la Contraprestación, sin perjuicio del derecho que tenga la parte afectada por el incumplimiento de rescindir el presente Contrato sin responsabilidad alguna y sin necesidad de declaración judicial”.*

2.4.11. Jurisdicción

Por último, en todos los contratos se debe establecer la forma en que se resolverán las controversias en caso de incumplimiento de las obligaciones o la interpretación de su contenido, así como la ley aplicable, dependiendo en dónde se celebra el contrato.

La jurisdicción se refiere a los tribunales competentes que podrán atender el caso, mismos que pueden ser órganos judiciales o arbitrales. El arbitraje es una forma de resolver extrajudicialmente las controversias. La jurisdicción es una cláusula natural de los contratos cuyo ejemplo incluimos a continuación:

JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES

“Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato, las Partes se someten expresamente al fuero de los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando expresa e irrevocablemente a la jurisdicción de aquellos tribunales, que por razón de sus domicilios presentes o futuros, pudiera corresponderles o cualquier otra causa”.

2.5. FIRMAS

Una firma es un medio usado para la manifestación de voluntad de una persona. Cuando usamos nuestra firma en un contrato se da por entendido que lo comprendemos, aceptamos y nos comprometemos legalmente.

Los avances tecnológicos han generado herramientas que nos permiten firmar de manera electrónica. Esto nos ayuda a disminuir el tiempo en que se recaban las firmas autógrafas necesarias en un contrato o cualquier documento legal impreso, así como el costo, sobre todo cuando las partes se encuentran en distintas ciudades.

TIPOS DE FIRMAS ELECTRÓNICAS RECONOCIDAS EN MÉXICO:

1. Firma Electrónica Avanzada (FIEL antes FEA)

Es un medio para expresar consentimiento de manera digital para el cual deben utilizarse certificados emitidos por una autoridad. Las entidades encargadas de emitir estos certificados en México son los Prestadores de Servicios de Certificación (PSC) como la Secretaría de Economía o el SAT. El SAT, por ejemplo, emite la e.firma; su emisión (y otros certificados de firma avanzada) implica un proceso de verificación de identidad y captura de datos biométricos, como lo especifica el artículo 97 del Código de Comercio. Otros PSC son CECOBAN o LEGALEX GS mientras que DocuSign no entra en esta categoría al no cumplir con los requisitos para considerarse una firma electrónica simple o avanzada en México.

2. Firma electrónica simple (FES)

Cualquier firma electrónica que cumpla con los requisitos legales establecidos en el artículo 89 del Código de Comercio, pero no cumpla los requisitos del artículo 97, se puede considerar como una firma electrónica simple. Legalmente se requiere un intercambio de claves o contraseñas secretas durante el proceso de firma para atribuir la firma a quien la realizó. Por ejemplo, utilizar códigos de un solo uso generados por un “token”.

3. Firma autógrafa digitalizada

Es la imagen de una firma cuando se dibuja con un dedo o lápiz electrónico en un medio digital como la pantalla de un celular o una computadora/tableta. Legalmente no se considera como una firma electrónica, sino como una firma autógrafa digitalizada y se acepta como un medio legalmente válido para otorgar consentimiento de manera digital debido al principio de neutralidad tecnológica. Sin embargo, carece de muchas de las ventajas legales proporcionadas por las firmas electrónicas (tanto avanzadas como simples).

4. Consentimiento tácito por medios electrónicos

Este tipo de firma legalmente no puede considerarse una firma electrónica ni autógrafa. Los ejemplos más comunes de ello son: (i) Teclear tu nombre para que una plataforma de firma genere una versión gráfica que aparenta ser manuscrita, (ii) subir una imagen de tu firma que será pegada en el contrato.

Testigos

Los testigos suelen ser necesarios para contratos y documentos importantes, como contratos de compraventa, alquiler e incluso en la prestación de servicios. Su función es certificar que las partes implicadas en la firma del contrato conocen sus derechos y obligaciones. Además, los testigos también garantizan que las partes contratantes están de acuerdo con el contenido del contrato y que no hay ningún error o malentendido en el momento de la firma.

CAPÍTULO 02

RESUMEN

En la práctica, los contratos se redactan siguiendo un orden para facilitar su lectura, su comprensión e interpretación. Te presentamos algunos de estos elementos:

ESTRUCTURA GENERAL DE LOS CONTRATOS



ENCABEZADO	ANTECEDENTES	DECLARACIONES	CLÁUSULAS
Párrafo a modo de título en el que se identifican las partes del contrato, el tipo de contrato y los representantes legales.	Se describen las causas que dieron origen al contrato.	Se establecen los precedentes legales y datos de identificación de las partes, sus facultades o las de sus representantes, su capacidad o legitimación para celebrar el contrato y su voluntad para suscribirlo.	Son el contenido esencial del contrato, ya que establecen derechos y obligaciones e incluso pueden establecer términos y condiciones específicas.

CLÁUSULAS PRINCIPALES



Objeto: Es la razón o motivo por el que las partes buscan celebrar un contrato y /o llegar a un acuerdo.

Vigencia: Establece el tiempo en el que los derechos y obligaciones pactados serán exigibles.

Terminación: Listado de causas de rescisión o de terminación anticipada del contrato.

Cesión: Se prevé el modo por el que las partes pueden ceder sus derechos y obligaciones, o bien la prohibición para hacerlo.

Relación laboral: Establece que cada parte sigue siendo responsable de las obligaciones laborales de sus empleados y que entre las partes no hay relación laboral alguna.

Propiedad intelectual: Prevé la protección de los derechos de propiedad de las partes.

Caso fortuito o fuerza mayor: Establece que en eventos de la naturaleza impredecibles (caso fortuito) o que son causados por el hombre y son inevitables (fuerza mayor), se hace imposible cumplir con las obligaciones, o hace que el cumplimiento sea más oneroso para una parte, conviene la terminación del contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes.

Contraprestación y Forma de Pago: Las partes indican los domicilios, direcciones y contactos para recibir las notificaciones.

Modificaciones: Establece la forma y los términos en los que se puede modificar un contrato.

Pena Convencional: En esta cláusula las partes consienten que en el contrato no existen vicios del consentimiento (dolo, error, mala fe, lesión o violencia).

Jurisdicción: Se establece la forma en que se resolverán las controversias y la ley aplicable, dependiendo de dónde se celebra el contrato.

FIRMAS

Es un medio usado para la manifestación de voluntad de una persona, al firmar un contrato se da por entendido que lo comprendemos, aceptamos y nos comprometemos legalmente.

Las firmas de un contrato pueden ser autógrafas o electrónicas. Los tipos de firmas electrónicas en México son: (i) Firma Electrónica Avanzada o FIEL (antes FEA), (ii) Firma Electrónica Simple o FES, (iii) Firma autógrafa digitalizada y (iv) Consentimiento tácito por medios electrónicos.



CAPÍTULO

03

ALGUNOS CONTRATOS EN PARTICULAR QUE CELEBRAN LAS OSC

A continuación, se encontrará una breve descripción de los contratos más comunes que celebran las OSC.

Contrato de Donación

La donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes³⁴.

“Cosa que se da de forma voluntaria y sin esperar premio ni recompensa alguna...”³⁵.

Su regulación principal se encuentra en el Código Civil Federal y los códigos civiles de las demás entidades federativas.



Importante:

Cuando se trata de donativos hechos a OSC donatarias autorizadas, la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) elimina la posibilidad de hacer deducibles los donativos onerosos y remunerativos.³⁶

Contrato de Prestación de Servicios

Un contrato de prestación de servicios profesionales es un acuerdo de carácter civil entre dos partes, mediante el cual una persona física o moral (prestador del servicio) se obliga a realizar una determinada actividad o servicio particular e independiente para la otra parte (cliente), quien se compromete a pagar una compensación económica en la forma de honorarios.

Un contrato de prestación de servicios cuyas partes son empresarios y colaboran de forma independiente, es de naturaleza mercantil regulado por el Código de Comercio, y la contraprestación es el pago que el prestador del servicio recibe del cliente por el servicio prestado.

Es importante mencionar que el contrato de prestación de servicios **no es un contrato laboral**, ya que se utiliza en los casos en que las personas ejercen sus profesiones o sus actividades económicas o empresariales de manera autónoma e independiente. Sin

³⁴ Artículo 2332 del CCF.

³⁵ Artículo 2334 del CCF.

³⁶ Artículo 27 LISR. Las deducciones autorizadas deberán reunir los siguientes requisitos: I. Ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente, salvo que se trate de donativos no onerosos ni remunerativos.

embargo, en el sector de las OSC, se ha convertido en una práctica común la contratación de personal a través del esquema de prestación de servicios profesionales independientes para la realización de actividades dentro de sus instalaciones y bajo una subordinación. Estos contratos son mejor conocidos como contratos de honorarios asimilados a salario, entendiéndose que al ser prestado el servicio bajo esta modalidad no se crean obligaciones laborales y, por consecuencia, **NO** se debe realizar la inscripción del prestador al Régimen Obligatorio de Seguridad Social, de tal forma que no le son pagadas las contribuciones de seguridad social correspondientes³⁷.

Por lo anterior, esta práctica no es recomendable, ya que, si se cumplen ciertas condiciones como la subordinación, la remuneración y la prestación del servicio personal, se dará por entendido que existe una relación de trabajo y se deberá cumplir con las obligaciones en materia laboral.

Para mayor información sobre obligaciones laborales para las OSC, es recomendable consultar el **Manual de Derecho del Trabajo para OSC**. 

Convenio de Colaboración

El convenio de colaboración es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas físicas o morales que tiene por objeto establecer los términos en los que dos o más partes colaborarán en un proyecto específico.

Este tipo de convenio se caracteriza por tener una duración determinada y establecer acciones y obligaciones bien definidas. Por ejemplo: dos o más organizaciones que buscan realizar un proyecto en colaboración, o que pretenden realizar acciones para determinada población en donde cada una tendrá roles específicos para lograr el objetivo en común.

Contrato Individual de Trabajo

En este tipo de contratos, una persona se obliga a prestar a otra, un servicio personal subordinado mediante una retribución convenida (salario)³⁸.

La existencia de este contrato se presume entre el que presta un servicio personal y el

³⁷ Manual de Derecho del Trabajo para OSCs 2022 disponible en <https://appleseedmexico.org/bibliotecavirtual/manualdederechodel-trabajoparaosc2022/>

³⁸ Artículo 20 de la LFT.

que lo recibe. En otras palabras, el contrato de trabajo existe desde el exacto momento en que las partes llegan a un acuerdo sobre el pago de un salario y el trabajo que se realizará a cambio.

En este tipo de contratos se debe hacer hincapié en los derechos y obligaciones de ambas partes, así como en las condiciones de trabajo; por lo que dicho documento quedará como prueba del inicio de la relación laboral. En la Ley Federal del Trabajo (LFT) se especifican las condiciones que se deben cumplir.

Ahora bien, es verdad que existe una presunción de que cualquier relación en la que se presta un trabajo a una persona física o moral, es una relación laboral mientras no se pruebe lo contrario. Sin embargo, el elemento de la subordinación es determinante, pues implica que en los términos pactados exista un acuerdo en que el trabajador, se encontrará a disposición de las órdenes de su patrón en un horario establecido, siempre que esas órdenes estén relacionadas con el objeto principal de su posición o del cargo que ocupa.

La importancia de probar la naturaleza de un contrato recae, no solo en las obligaciones que asumen las partes, sino en las autoridades competentes para resolver cualquier controversia que se derive de este. En los capítulos correspondientes se desarrollarán con más detenimiento sus características y por lo tanto sus diferencias.

Contrato de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento, de alquiler o locación, es un acuerdo en el que se concede el uso y el goce temporal de un bien a cambio de un cierto precio que se conoce como renta, la que debe ser pagada de forma escalonada, de conformidad con lo que pacten las partes. Su regulación principal se encuentra en el Código Civil Federal y los códigos civiles de las demás entidades federativas.

Contrato de Comodato

Es un contrato mediante el cual una parte llamada comodante, se obliga a prestar de forma gratuita el uso de una cosa a otra parte llamada comodatario, quien a su vez se obliga a devolver la misma cosa prestada.

La distinción principal entre el arrendamiento y el comodato es que mientras en el arrendamiento se paga una renta por el uso de un bien, en el comodato el uso del bien se otorga de manera gratuita y solo puede otorgarse por el propietario del bien.

Ambos contratos tienen como objeto otorgar el uso temporal de un bien, debiendo regresar dicho bien dentro del plazo establecido en el contrato.

3.1. CONTRATO DE DONACIÓN

El contrato de donación es aquel por el cual una persona física o moral (el donante) transfiere a otra (el donatario) gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, sin que pueda abarcar bienes futuros.

La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria³⁹.

Pura

Es la donación que se otorga en términos absolutos.

Condicional

La que depende de algún acontecimiento incierto.

Onerosa

Donación que se hace imponiendo algunos gravámenes.

Remuneratoria

La que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que este no tenga obligación de pagar.

³⁹ Artículo 2335 y 2332 CCF.

De acuerdo con el Código Civil Federal, si el valor de los donativos excede de cinco mil pesos, la donación se elevará a escritura pública⁴⁰.



Para que los donativos sean deducibles de impuestos, estos deben ser donativos puros⁴¹. Se recomienda consultar el Manual de Derecho Fiscal para OSC.



Las donaciones de bienes inmuebles se realizan conforme a las reglas de la compraventa, es decir, se deberán hacer en escritura pública y ante notario.

En ningún caso se podrá donar la totalidad de los bienes del donador si no reserva para sí mismo lo necesario para vivir y, de igual forma, no podrá donar cuando se perjudique la obligación del donante de suministrar alimentos.

Puede presentarse el caso de que la donación se haga con la condición de pagar las deudas del donante, en tal caso, solo se entenderán como comprendidas las que existan con fecha de la donación.

Las donaciones que consistan en prestaciones periódicas se extinguen con la muerte del donante, salvo pacto en contrario con el donador. Un ejemplo de esto podría ser en los casos de cargos recurrentes que se hacen a las tarjetas o cuentas bancarias a favor de las OSC.



Cualquier persona puede ser donante y donatario, pero existe una autorización especial que otorga el SAT a personas morales que cumplan con determinados requisitos para recibir donaciones deducibles de impuestos. Se recomienda consultar el Manual de Derecho Fiscal para OSC.



A continuación, se presentan algunos ejemplos de algunas de las cláusulas más relevantes en un contrato de donación para una OSC:

⁴⁰ Artículo 2341 CCF.

⁴¹ Artículo 27 LISR.



PRIMERA. OBJETO Y ACEPTACIÓN

“En virtud de que la DONANTE, dentro de su espíritu de responsabilidad social empresarial con la comunidad, tiene la intención de apoyar económicamente a distintas organizaciones de asistencia social sin fines de lucro y de que el Consejo Directivo lo ha aprobado, por medio del presente Contrato, entrega a la DONATARIA como donativo, la cantidad de \$_____ (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), para que sea destinada solo para el desarrollo del PROYECTO conforme al plan que se anexa al presente Contrato.

Por su parte, la DONATARIA agradece a la DONANTE su aportación y manifiesta su aceptación a la donación realizada, comprometiéndose a destinarla de forma exclusiva para el desarrollo del PROYECTO en los términos aquí previstos”.

En esta cláusula primera se puede observar la aceptación expresa de la donataria.

SEGUNDA. INFORMES

“La DONATARIA se compromete a entregar al DONANTE informes cuatrimestrales, incluyendo un informe inicial y un informe final en los que en principio se deberá indicar: (i) los avances que vaya teniendo el PROYECTO de acuerdo con el Plan de Trabajo presentado; y (ii) la forma en que se están aplicando los recursos.

No obstante, la DONANTE estará facultada para solicitar en cualquier momento que lo requiera, informes adicionales a los mencionados en el párrafo anterior, siempre que dicha solicitud se la presente la DONANTE por escrito con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha que los requiera”.

La cláusula anterior se debe adicionar solo en los casos en los que el donante solicite reportes o informes periódicos de los avances del proyecto o compromisos pactados.



TERCERA. AUDITORÍAS

“La DONANTE estará facultada para realizar auditorías a la DONATARIA, con las que le permitan vigilar que los recursos entregados sean efectivamente destinados para el desarrollo del PROYECTO, mismas que podrán llevarse a cabo, desde la firma del presente instrumento y hasta dentro de los dos años siguientes, contados a partir de la terminación del PROYECTO”.

En estas dos cláusulas anteriores se observan ciertas condicionantes que establece el donante.

CUARTA. USOS DISTINTOS

“Las partes convienen que en caso de que la DONANTE tenga conocimiento que la DONATARIA está dando al donativo un uso distinto a lo acordado en el presente Contrato, la DONANTE procederá a requerirle por escrito que en un plazo no mayor de 72 (setenta y dos) horas posteriores a la entrega del documento respectivo, le devuelva la totalidad de la cantidad entregada, más un 10% (diez por ciento) adicional por concepto de pena convencional, así como el reembolso de todos aquellos gastos en los que haya tenido que incurrir”.

En esta última cláusula se observa un ejemplo de causa de rescisión del contrato por el incumplimiento de la donataria a una condición puesta por el donante.

3.2. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, por su naturaleza, contiene algunas disposiciones que solo serán aplicables por analogía a cualquier contrato de prestación de servicios.

Es importante mencionar que hay ciertos servicios que no podrán ser considerados

como objeto de este tipo de contrato, sino que, para dar mayor protección a quien los realiza, serán regulados por la Ley Federal del Trabajo; es decir, serán parte más bien, en un contrato individual de trabajo, el cual desarrollaremos más adelante.

En este contrato, quien presta y quien recibe los servicios profesionales, pueden fijar, de común acuerdo, la retribución debida por ellos, y además pueden incluirse los gastos generados para llevar a cabo el negocio al que hace referencia el contrato⁴².

Por otro lado, en cuanto al elemento personal del cliente, que es quien recibe los servicios, es importante aclarar que cuando se trate de varias personas, todas serán solidariamente responsables del pago de los honorarios y anticipos.

Con respecto a los hechos o actos relacionados con una profesión, se exige que el prestador cuente con los conocimientos académicos, técnicos o científicos comprobados a través de un título profesional expedido por la autoridad competente en el caso de personas físicas; o en el caso de personas morales, que se pueda justificar por su objeto social la prestación de servicios que ofrecen. A cambio de estos servicios se paga una retribución que puede consistir en iguala u honorarios, ya sea monetaria, o no monetaria en bienes u otro servicio (pago en especie).

A pesar de que, en principio, estos contratos se perfeccionan con la sola aceptación tácita del prestador de los servicios, es recomendable que conste por escrito. Además, brinda una mayor seguridad jurídica al establecer en el contrato cuáles son las obligaciones específicas de cada una de las partes y cuáles son las consecuencias en caso de incumplimiento.

En los contratos de prestación de servicios es importante incluir una cláusula de “No relación laboral” en la que se aclare que la celebración de dicho contrato no faculta a las partes a exigir derechos obrero/patronales.

A continuación se muestran algunas de las cláusulas más relevantes de un contrato de Prestación de Servicios entre una Asociación Civil y un docente.

En el apartado de las Declaraciones se puede establecer el o los tipos de servicios que se van a prestar, por ejemplo:

⁴² El artículo 2606 CCF.

“III. Declaran las partes: 3.- Que para los efectos del presente contrato se denominarán “LOS SERVICIOS” a los que proporcionará “EL PROFESIONISTA”, que pueden consistir en: Facilitar talleres relativos a _____. - Fungir como Docente del Diplomado de Dirección y Gerencia Social impartiendo el módulo _____”.

La siguiente cláusula indica claramente la necesidad de establecer la no relación laboral entre las partes del contrato:

“TERCERA: Conviene “EL PROFESIONISTA” en que el presente contrato es de prestación de servicios profesionales y por lo tanto, no será considerado de ninguna manera como trabajador de “LA ASOCIACIÓN” obligándose a proporcionar sus servicios en forma personal, manifestando expresamente que entre él y “LA ASOCIACIÓN” no habrá relación laboral, ya que no existe, entre ambos, ni subordinación, ni dependencia, ni permanencia”.

Como bien menciona la ley, es importante fijar la cantidad que se dará como contraprestación del servicio recibido:

“QUINTA: “LA ASOCIACIÓN” se obliga a pagar a “EL PROFESIONISTA” la cantidad de \$_____ (_____ PESOS 00/100 M.N.) más IVA, por hora en el caso de la impartición de talleres especializados en su localidad; si es fuera de su localidad el pago será de \$_____ (_____ PESOS 00/100 M.N.) más IVA esto en talleres de hasta cuatro horas. A partir de la quinta hora y tratándose de algún módulo del Diplomado, pagará \$___ (___ PESOS 00/100 M.N.) más IVA por hora, lo anterior por concepto de honorarios profesionales previa entrega del recibo correspondiente y relación de horas de servicio prestado por mes”.

Otro acuerdo que no debe pasar desapercibido es el relativo a los gastos extras que pueda llegar a generar el profesionista:



“SEXTA: Los gastos que en su caso se originen serán cubiertos en su totalidad por “LA ASOCIACIÓN”, y si “EL PROFESIONISTA” realizara algún gasto, contra debida comprobación, “LA ASOCIACIÓN” lo reembolsará a la brevedad”.

En el Contrato de Prestación de Servicios puede darse por concluido el servicio contratado en los siguientes casos: por imposibilidad de continuarlo, por mutuo consentimiento, por muerte del profesionalista y por revocación o desistimiento unilateral para lo cual, el cliente deberá reembolsar al profesionalista los gastos erogados y pagando una compensación por el servicio hasta ese momento realizado.

3.3. CONVENIO DE COLABORACIÓN

Un convenio de colaboración es un acuerdo entre dos o más partes en el que se establecen los términos para colaborar en un proyecto.

Se trata de un convenio que permite flexibilidad en la redacción de las cláusulas y en la adecuación al proyecto de que se trate.

Estos convenios se consideran una alianza temporal con una finalidad específica. Las partes mantienen su individualidad jurídica, pero por el tiempo de vigencia del convenio, actúan unidas bajo el mismo conjunto de términos y condiciones (cláusulas), que llevan a un mismo propósito.

Se listan a continuación las características más importantes de este convenio:

- **En relación con el proyecto, existe una contribución a las pérdidas, utilidades, funciones, riesgos e inversión.**
- **Se adapta a las circunstancias y necesidades del proyecto.**
- **Existe un control conjunto en la colaboración.**
- **Es posible pactar que se lleve una contabilidad independiente.**

Es fundamental dejar claramente establecido en el convenio, el objeto de este y las obligaciones de cada una de las partes, como se aprecia en el siguiente ejemplo:

PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO.

“El objeto de este Convenio es establecer los derechos, obligaciones, así como las bases y condiciones por las que el Socio y la Fundación, acuerdan llevar a cabo el presente Convenio de Colaboración, para la elaboración, desarrollo, coordinación, ejecución y seguimiento del Programa _____, el cual se agrega al presente Convenio como Apéndice “x” para formar parte integrante del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar”.

Otro aspecto relevante es dejar claras las obligaciones que tendrán cada una de las partes derivadas de este convenio, de acuerdo con lo pactado entre ellas. A continuación, dos ejemplos:

SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL ASOCIADO

- *Realizar aportaciones anuales mediante donativo a la Fundación para el desarrollo del Programa _____ y la canalización a las instituciones seleccionadas por el Asociado conforme a lo acordado por las partes.*
- *Establecer el diseño, las bases y características del programa o programas en conjunto con la Fundación.*
- *Seleccionar y ampliar la causa a beneficiar, en caso de ser necesario.*
- *Aprobar el programa o programas presentados por la Fundación al Asociado, así como las instituciones sugeridas por la Fundación, que cumplan con los criterios del Programa _____.*

TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FUNDACIÓN

- *Establecer el diseño, las bases y características del Programa en conjunto con el Asociado.*
- *Sugerir a las instituciones que formen parte del Programa _____.*
- *Supervisar que los recursos se apliquen al Programa _____ de acuerdo con lo instruido y solicitado por el Asociado, por medio del Comité Operativo, en el entendimiento expreso de que las facultades, reglas de operación y demás aspectos del Comité Operativo no serán en perjuicio alguno de las instrucciones y solicitudes del Asociado señaladas en la presente cláusula, no obstante, cualquier disposición en contrario.*

Si uno de los objetivos del convenio es recibir algún tipo de donación, es recomendable establecer el destino que se le dará a esta, así como su forma de entrega, entre otros pormenores, tal como se muestra en el siguiente párrafo:

CUARTA. APLICACIÓN DE LOS DONATIVOS

“La Fundación recibirá del Asociado y los Distribuidores los recursos para implementar el Programa _____, los cuales serán depositados en su totalidad en la cuenta mancomunada, misma que no formará parte del patrimonio de la Fundación. Para operar la cuenta mancomunada será necesaria la firma de cuando menos un funcionario autorizado del Asociado y un funcionario autorizado de la Fundación. En el Anexo “x” del presente Convenio se indican los funcionarios designados por las partes para tales efectos”.

“Las partes acuerdan que adicionalmente a los donativos recibidos del Socio para canalizarlos a las instituciones, la Fundación recibirá un donativo anual por la cantidad de \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.).

- *Por las cantidades que reciba, la Fundación expedirá los recibos correspondientes de acuerdo con los requisitos fiscales aplicables.*
- *Las partes acuerdan que el Asociado podrá revisar anualmente la información que considere necesaria a efecto de verificar la forma en que se disponga de los recursos otorgados a la Fundación de conformidad con los términos y condiciones del presente Convenio.*
- *Para tales efectos, el Asociado solicitará, cuando menos con 10 (diez) días hábiles de anticipación a la Fundación, especificando la información que considere necesaria para verificar la disposición de los recursos, misma información que no podrá ser negada, salvo por causa debidamente justificada por escrito”.*

SÉPTIMA. ENTREGA DE LOS DONATIVOS

“Una vez que las instituciones receptoras de los donativos hayan sido seleccionadas, la Fundación lo hará del conocimiento público, establecerá la fecha de entrega de donativos y se firmarán los contratos de donación correspondientes. Para la entrega de los donativos, la Fundación coordinará con las instituciones una ceremonia de entrega de recursos, la cual se llevará a cabo donde el Asociado señale. El Asociado estará a cargo de los gastos de la ceremonia de entrega”.

3.4. CONTRATO INDIVIDUAL DE TRABAJO

Cualquier organización de la sociedad civil necesitará empleados que la operen, es por ello que los contratos individuales de trabajo son de gran importancia para su funcionamiento y no dejar de lado toda la legislación aplicable en esta materia, por ello recomendamos consultar el Manual de Derecho del Trabajo para OSC. 

Por lo anterior, a las OSC les es conveniente mantener un control de cumplimiento de todas estas normatividades para prevenir posibles problemas tanto con las autoridades en materia laboral y fiscal, como con sus trabajadores.

Un contrato individual de trabajo es aquel por virtud del cual una persona se obliga a prestar a otra un trabajo personal subordinado, mediante el pago de un salario⁴³.

La ley también establece que las condiciones de trabajo deben hacerse constar por escrito cuando no existan contratos colectivos aplicables. Se harán dos ejemplares, por lo menos, de los cuales quedará uno en poder de cada parte.

El artículo 25 de la Ley Federal del Trabajo (LFT) establece los requisitos mínimos con los que debe contar un contrato individual de trabajo, mismos que se muestran a continuación con algunos ejemplos:

- I. Nombre, nacionalidad, edad, sexo, estado civil, Clave Única de Registro de Población, Registro Federal de Contribuyentes y domicilio del trabajador y del patrón:

“Declara el Empleado por su propio derecho:

Llamarse [], ser de nacionalidad mexicana, mayor de edad, ser de sexo masculino y estado civil soltero, teniendo como Clave Única de Registro de Población el número [*], con un Registro Federal de Contribuyentes número [*], y con domicilio en [*]”.*

- II. Si la relación de trabajo es para obra o tiempo determinado, por temporada, de capacitación inicial o por tiempo indeterminado y, en su caso, si está sujeta a un periodo de prueba:

⁴³ Artículo 20 de la LFT.

“El trabajador se obliga a prestar sus servicios en la Asociación por un periodo indefinido a partir de la fecha de este contrato, en el lugar que esta le indique, sin que pueda entenderse por este cambio de domicilio como una modificación a las condiciones individuales de trabajo”.

- III.** El servicio o servicios que deban prestarse, se determinarán con la mayor precisión posible:

“El trabajador se obliga a prestar sus servicios personales a la Asociación, con la categoría de subdirector de Programas y Servicios sujetándose a las órdenes de trabajo que le indiquen en el área correspondiente. Enunciativamente más no indicativamente, las labores del trabajador serán las siguientes: Impartir módulos. Formulación de Proyectos Sociales con enfoque de marco lógico. Desarrollar y actualizar contenidos, realizar reportes, informe inicial. Reporte de seguimiento por organización, Reporte Final. Consultar y acompañar a Organizaciones. Consultorías. Capacitaciones Especiales: Diseñar los productos de capacitación, las propuestas de consultorías especializadas. Consultar y realizar acompañamiento. Ejecución en capacitación. Realizar reportes iniciales, de seguimiento y finales. Y de Funciones de Subdirección: Planear las actividades del área, en conjunto con la Dirección de Programas y servicios, y coordinar acciones con las otras áreas de la fundación. Supervisar la ejecución del área (fortalecimiento, formación y comunicación). Diseñar productos y servicios. Trabajar en conjunto con el área de Inversión Social. Supervisar la evaluación de la efectividad de todos los productos y servicios de la Asociación. Elaborar informes y reportes periódicos a la dirección de programas y servicios y al órgano de gobierno”.

- IV.** El lugar o los lugares donde deba prestarse el trabajo:

“[] contrata los servicios del trabajador para que los preste en el domicilio actual de [*], o en cualquiera de los domicilios que este tenga en cualquiera de los estados de la República o en la Ciudad de México. El trabajador manifiesta expresamente su conformidad y su disponibilidad para prestar sus servicios en el lugar que sea señalado por [*], lo anterior sin perjuicio de que el trabajador gozará de los beneficios establecidos en los artículos 28 fracción I y 30 de la Ley Federal del Trabajo en caso de que el domicilio se encuentre a más de 100 kilómetros de la residencia habitual del trabajador”.*

V. La duración de la jornada:

“La duración de la jornada de trabajo será de máximo 40 horas semanales con 8 (ocho) horas diarias en un horario que se comprenderá de las 8:30 horas a las 17:30 horas, reconociendo “la OSC” que dentro de dicho horario el empleado dispondrá de 1 (una) hora para ingerir sus alimentos; por tanto “EL EMPLEADO” expresa su conformidad para que “la OSC” tenga la facultad de modificar los horarios de trabajo establecidos de acuerdo con sus necesidades, inclusive con cualquiera de las modalidades que señala el artículo 59 de la Ley Federal del Trabajo”.

VI. La forma y el monto del salario:

“El salario que devengará el trabajador como retribución por sus servicios será de \$ _____ diarios, salario que le será pagado en la cuenta bancaria No. _____, en el entendido de que dentro de dicho pago se incluye el importe del descanso semanal y de los días festivos que correspondan al periodo que se pague”.

VII. El día y el lugar de pago del salario:

“El pago de salario será en moneda del curso legal, el cual se cubrirá los días 1ero. y 15 de cada mes, a través de un depósito en la cuenta bancaria del trabajador, en el entendido que se encuentran incluidos los días de descanso obligatorio y el séptimo día de descanso”.

VIII. La indicación de que el trabajador será capacitado en los términos de los planes y programas establecidos o que se establezcan en la empresa, conforme a lo dispuesto en esta ley:

“La OSC” se obliga a capacitar a “EL EMPLEADO” de acuerdo con los planes y programas que existen o se establezcan referente a trabajos eventuales o temporales y “EL EMPLEADO” por su parte se obliga a cumplir con los programas, cursos, sesiones de grupo y actividades que formen parte de los mismos, y a presentar los exámenes de evaluación de conocimientos y aptitudes que le sean requeridos, así como a atender las indicaciones de las personas que impartan la capacitación”.

- IX.** Otras condiciones de trabajo, tales como días de descanso, vacaciones y demás que convengan el trabajador y el patrón:

“Por cada cinco días de trabajo, el trabajador disfrutará de su día de descanso semanal a que se refiere el artículo 71 de la Ley Federal del Trabajo, teniendo como día de descanso el domingo. Por lo que se refiere al sábado, este día se cubrirá laboralmente de lunes a viernes, ya que para tal efecto la distribución de la jornada de trabajo se hace de acuerdo con lo previsto en el artículo 59 de la Ley Federal del Trabajo. Para el supuesto caso de que el trabajador llegara a laborar el domingo, percibirá un 25% adicional sobre su salario de los días ordinarios de trabajo”.

“El trabajador gozará de un periodo anual de vacaciones pagaderas de acuerdo a lo previsto en la Ley Federal del Trabajo, esto es, disfrutará de doce días laborales cuando cumpla un año de servicio. Dicho periodo se aumentará en dos días laborales cada año hasta llegar al quinto año, del sexto al décimo año será un total de veintidós días y así sucesivamente se aumentará el periodo vacacional cada cinco años en los términos que señala el artículo 76 de la Ley Federal del Trabajo”.

“El trabajador recibirá aguinaldo anual que deberá cubrirse en su pago a más tardar el día 20 de diciembre equivalente al importe de 15 días de salario”.

- X.** La designación de beneficiarios, para el pago de los salarios y prestaciones devengadas y no cobradas a la muerte de los trabajadores o las que se generen por su fallecimiento o desaparición derivada de un acto delincuencia:

“En términos del artículo 25 fracción X, en relación con el artículo 501 de la Ley Federal del Trabajo, designa como beneficiarios a [] y [*] quienes tienen como Clave Única de Registro de Población [*] y [*]”.*

De todas estas exigencias de la legislación en materia laboral, deriva la importancia de distinguir entre un Contrato Individual de Trabajo y un Contrato de Prestación de Servicios, pues adicionalmente a estos requisitos mínimos y prestaciones de ley que deben ser garantizadas de conformidad con la Ley Federal del Trabajo, es indispensable que la

OSC realice su alta patronal en el Instituto Mexicano del Seguro Social y se inscriba en el Seguro de Riesgos de Trabajo.

De estos registros, surgen obligaciones adicionales que la OSC como patrón debe cumplir respecto a la retención para el pago de impuestos de sus trabajadores, el pago de cuotas obrero-patronales, enteros al FONACOT e INFONAVIT, entre otras.

También se debe observar toda la normativa que sea aplicable, un ejemplo importante son las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, cuya vigencia se puede consultar en la siguiente liga:

<https://www.sinec.gob.mx/SINEC/Vista/Normalizacion/BusquedaNormas.xhtml#>

3.5. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El Código Civil Federal define al arrendamiento como un contrato recíproco mediante el cual, una parte denominada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra parte denominada arrendatario se obliga a pagar por ese uso o goce a un precio determinado. Adicionalmente distingue entre el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, los cuales no podrán ser menores a un año, y los destinados al comercio o a la industria, los cuales no pueden exceder de veinte años.

Existe una prohibición expresa para que el arrendatario subarriende, es decir, rente el bien, o ceda sus derechos a otra persona sin consentimiento del arrendador⁴⁴.

Asimismo, es importante mencionar algunas de las disposiciones aplicables a este contrato:

- La cuantificación de la indemnización en el caso de expropiación.
- La obligación del arrendador de pagar mejoras autorizadas por escrito.
- El derecho de preferencia del arrendatario para un nuevo arrendamiento, siempre que se encuentre al corriente en el pago de la renta.

⁴⁴ Artículo 2480 de CCF.

- La obligación del arrendador de dar aviso de su intención de vender el bien y el derecho del tanto (dar preferencia al arrendador de comprar el bien)⁴⁵ del arrendatario que puede ejercer dentro de un plazo de 30 días.
- La obligación del arrendador a entregar los recibos por cada mensualidad. Si no lo hace por más de tres meses, se presume que los pagos han sido efectuados, salvo que se haya requerido el pago en tiempo y forma.
- La obligación del arrendatario de entregar al arrendador el equivalente a un mes de renta como depósito de seguridad.
- La necesidad de facultar un administrador con un mandato para actos de dominio o poder, y así dar en arrendamiento la cosa ajena.

Ahora bien, en el caso de una OSC, el arrendamiento siempre será civil debido a que no hay una especulación comercial, por lo tanto, se va a regir por el Código Civil.

Es importante mencionar que la regla general es que solo se requiere capacidad legal para contratar.

En cuanto al elemento personal del arrendador, la regla general es que, siendo propietario, usufructuario o estando autorizado y teniendo capacidad general para contratar, puede dar en arrendamiento bienes, salvo las siguientes excepciones:

- No se puede arrendar un bien que ya se encuentra arrendado. Para estos efectos prevalece primero el arrendamiento que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y en su defecto, el que haya sido celebrado con anterioridad (aplica el principio “Primero en Tiempo, Primero en Derecho”) a menos que el arrendatario posterior tenga la posesión material del bien, en ese caso deberá indemnizar al arrendatario inicial afectado por los daños y perjuicios causados con al menos tres meses de renta.
- Si el inmueble se encuentra hipotecado, el dueño no podrá darlo en arrendamiento por un plazo mayor al de la hipoteca y, en caso de que esta no tenga plazo, el arrendamiento no podrá durar más de un año si se trata de una finca rústica, o por más de dos años si se trata de una finca urbana.
- Se debe terminar anticipadamente el arrendamiento que se celebró 60 días antes de que el inmueble se encuentre en secuestro judicial, es decir, que sea parte de un litigio y el dominio del bien esté a cargo de un juez y culmine por su enajenación en remate. Si el arrendamiento es de un bien indiviso que se encuentra en copropiedad, se requiere el consentimiento de la mayoría de los copropietarios.

⁴⁵ Derecho que confiere la ley a los arrendadores, copropietarios, coherederos o usufructuarios para adquirir la propiedad antes de cualquier tercero.

Además, basta que el arrendador cuente con poderes o facultades de administración, excepto en los siguientes casos:

- Cuando el contrato de arrendamiento de los bienes de una persona moral dure más de seis años o con anticipo por más de tres años, los representantes requieren cláusula especial o facultades de dominio. Si se tienen dudas sobre los tipos de poderes, consulta el Manual de Derecho Corporativo para OSC.
- Cuando el arrendador actúe en carácter de albacea, esto es, como representante de la sucesión, requiere del consentimiento de los herederos y legatarios para dar en arrendamiento un bien de la herencia por más de un año.
- Los tutores que ejercen la patria potestad requieren autorización judicial para dar en arrendamiento un bien de su representado por más de cinco años o para recibir anticipos por más de dos años.

Las obligaciones del arrendador se listan a continuación:

- Entregar el bien en estado apto para su uso convenido o natural, y en el tiempo convenido o, en su defecto, cuando sea requerido.
- Garantizar el uso convenido o natural del bien, lo que implica garantizar lo hecho por el arrendador o sus terceros (absteniéndose de realizar cualquier clase de perturbaciones), así como responder por los vicios ocultos y asumir el riesgo de pérdida por caso fortuito o fuerza mayor.
- Reembolsar el costo de las reparaciones necesarias para el uso del bien, y eventualmente, las mejoras realizadas por el arrendatario cuando así se pacte.
- Preferir al arrendatario, dado el caso, para un nuevo arrendamiento o para vender el bien.

Por otro lado, las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

- Pagar la renta en el tiempo y forma convenidos. La obligación de pagar comienza una vez que se entrega el bien y termina cuando se devuelve. En caso de que exista mora (retraso en el pago una vez que el arrendador haya requerido el pago), si la renta se pacta en dinero, se puede cobrar un interés que, de no pactarse, será del 9%⁴⁶. En cuanto al lugar del pago de la renta, generalmente se establece una cuenta a la cual depositar, pero si no se pacta, debe hacerse en el domicilio del arrendador.
- Usar debidamente el bien arrendado, conforme al destino convenido o el que sea conforme a su naturaleza.

⁴⁶ Tesis I.10o.C.62 C Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, mayo de 2008, página 1012 consultado en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/169746>

- Conservar en buen estado el bien. El arrendatario responde por los daños que sufra el bien por su culpa o negligencia o la de sus terceros, e implica unas obligaciones de hacer (reparaciones, mejoras a las que expresamente se hubiera comprometido, aseguramiento del bien, responder por incendio a menos que se haya causado por caso fortuito o fuerza mayor) y otras obligaciones de no hacer (no abandonar el bien, no realizar con este obras prohibidas y no variar su forma).
- Avisar al arrendador de reparaciones necesarias, usurpación o novedades dañosas a la brevedad posible.
- Permitir ciertos actos al arrendador antes del término del arrendamiento, tales como reparaciones y anuncios de venta del bien.
- Devolver el bien una vez concluido el contrato, en buen estado de conservación salvo por el desgaste natural por el uso habitual. En caso de daños al bien arrendado, el arrendador podrá utilizar el depósito de seguridad para cubrirlos.

El contrato de alquiler puede terminar cuando finaliza el plazo establecido por el contrato o la ley, o cuando se logra el propósito del objeto alquilado. También puede ser rescindido en caso de incumplimiento, mutuo acuerdo, pérdida o destrucción total del bien debido a un evento fortuito, muerte de alguna de las partes si así se acordó, secuestro o venta judicial, quiebra del arrendador o arrendatario, confusión o expropiación.

Expondremos a continuación algunos ejemplos de cláusulas de un Contrato de Arrendamiento:



OBJETO

“Las partes convienen que el ARRENDADOR da en arrendamiento el Inmueble, y el ARRENDATARIO recibe en arrendamiento dicho Inmueble para destinarlo a actividades profesionales o comerciales. Ambas partes en este acto reconocen y aceptan que el presente Contrato continuará en vigor aún en el evento en que los derechos de propiedad del Inmueble sean transferidos a cualquier tercero, motivo por el cual, el ARRENDADOR deberá notificar a dicho tercero de la posesión legítima del Inmueble que tiene el ARRENDATARIO por virtud de la existencia y alcance de este Contrato”.

CONTRAPRESTACIÓN

“El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR, por concepto de renta mensual en el domicilio del Inmueble arrendado el día fijado para el pago de cada una de las rentas, la cantidad de [], más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda.*

Todo mes de arrendamiento le es forzoso al ARRENDATARIO, por lo que se compromete a pagarlo íntegramente aun cuando ocupe el Inmueble arrendado por un lapso menor, conviniendo en que, por falta de pago de la renta mensual durante dos meses consecutivos, el ARRENDADOR podrá solicitar la rescisión de este Contrato.

La renta deberá ser pagada dentro de los 10 (diez) primeros días de calendario de cada mes, o el día hábil siguiente si el día 10 (diez) fuese inhábil. En caso de incumplimiento en el pago puntual de la renta, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR intereses moratorios sobre la cantidad por la que incumplió, a una tasa anual del [%] [(* por ciento)].*

La renta mensual se ajustará anualmente, en el mes de [] de cada año, siendo el primer ajuste en el mes de [] de 2024 en el aniversario de la firma del presente Contrato; por lo que el ajuste se llevará a cabo de acuerdo con el mismo incremento o decremento porcentual que se reporte por [DEFINIR INFLACIÓN] para los doce (12) meses inmediatos anteriores a la fecha en que proceda aplicar el incremento de la renta de que se trate”.

VIGENCIA

“El presente Contrato iniciará el 22 de agosto de 2023 (la “Fecha de Inicio”) y hasta el 21 de agosto de 2033 (la “Fecha de Fin”), a menos que sea rescindido por incumplimiento o se dé por terminado antes por las causas de terminación establecidas en el presente Contrato”.

INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN

“En caso de que el ARRENDATARIO incumpla de forma total o parcial sus obligaciones del presente Contrato, gozará de un plazo de 3 (tres) días naturales para subsanar el incumplimiento de que se tratare, contados a partir de la fecha en que el ARRENDADOR le notifique por escrito al ARRENDATARIO. En caso de que el incumplimiento no quede subsanado dentro del plazo acordado, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato sin necesidad de declaración judicial y sin perjuicio de las acciones legales que pueda ejercer el ARRENDADOR para demandar su cumplimiento”.

3.6. CONTRATO DE COMODATO

Es un contrato por el cual uno de los contratantes denominado comodante se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible (un bien que no se puede cambiar por otro de la misma calidad, cantidad o especie) y el otro denominado comodatario contrae la obligación de restituir (o devolver) la misma cosa prestada.

El comodato es un préstamo gratuito, su objeto es conceder el uso de un bien mueble o inmueble durante un tiempo determinado, a diferencia de un préstamo de consumo al que se le llama mutuo y es el préstamo de dinero.

La distinción es relevante debido a que, en el comodato, el comodatario solo tiene derecho a usar el bien y tiene la obligación de restituirlo idénticamente. Por ello, es indispensable que el objeto indirecto de este contrato sea un bien no fungible.

Es importante mencionar que al igual que el arrendamiento, el comodato también es personal, porque este no puede conceder a un tercero el uso del bien y porque su muerte es una causal de terminación.

En cuanto a la materia aplicable, será mercantil únicamente cuando sea un contrato accesorio a uno principal de naturaleza mercantil, de otra forma será siempre civil.

Cabe señalar, que únicamente se requiere la capacidad general para contratar (mayoría de edad y no tener incapacidad para contratar) teniendo en cuenta que el comodante debe ser propietario de la cosa entregada en comodato. Al ser un contrato personal, solo el comodatario puede usar el bien, si son dos o más los comodatarios, estarán sujetos solidariamente a las mismas obligaciones, las cuales se indican a continuación:

- Conservar la cosa poniendo toda la diligencia necesaria, pagar por su cuenta todos los gastos ordinarios (no extraordinarios) que se requieran y responder del deterioro que sufra por su culpa (no por el uso ordinario). De lo contrario, si el deterioro es tal que el bien no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior del bien antes de haberse entregado en comodato, transfiriendo su propiedad al comodatario.
- No destinar el bien a un uso distinto al convenido y, en su defecto, del que sea conforme a la naturaleza del bien; de no ser así, responderá por la pérdida. Salvo pacto en contrario, el uso del bien no implica tener derecho a sus frutos, rendimientos o acciones.
- Devolver el bien individualmente una vez que venza el plazo, o a falta de este, cuando lo pida el comodante, se encuentre en peligro al estar en posesión del comodatario y si este, sin previa autorización del comodante, permitió el uso del bien a un tercero.
- En ninguna circunstancia el comodatario tiene derecho a retener el bien fuera del plazo pactado o tras el legítimo requerimiento del comodante.

Las obligaciones del comodante se listan a continuación:

- Entregar el bien al comodatario para que lo use gratuitamente.
- Reembolsar los gastos extraordinarios y urgentes en los que el comodatario incurrió para el uso y/o conservación del bien, previa autorización del comodante para erogarlos.
- Indemnizar por los perjuicios causados por los defectos del bien, desconocidos por el comodatario y conocidos para el comodante.

En cuanto a los bienes dentro del comercio, es posible otorgarlos en comodato siempre y cuando sean bienes muebles o inmuebles que no sean fungibles, es decir, que no puedan ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. En el caso de bienes consumibles (se consumen en el primer uso, por ejemplo, los alimentos o el dinero) y no consumibles (se consumen después de un uso prolongado, por ejemplo, el calzado o un televisor), solo pueden ser dados en comodato si se acuerda que sean fungibles y sean restituidos de manera idéntica. El comodatario debe devolver el bien dentro del plazo acordado ya que este es un contrato gratuito y el comodante tiene el derecho de exigir su devolución en cualquier momento.

Además, el comodatario es responsable por cualquier pérdida del bien que resulte de su uso tras la finalización del plazo, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor. A pesar de no ser un contrato para el que la ley requiere de alguna formalidad, es recomendable que este sea convenido por escrito para identificar y comprobar la identidad del bien, su calidad o características, condiciones de uso, plazo y términos para su devolución.

Las causas de terminación del comodato son: la muerte del comodatario, la terminación del plazo convenido y la renuncia unilateral del comodante, tal como se expuso anteriormente.

Finalmente presentamos a continuación algunos ejemplos de cláusulas de un contrato de comodato conteniendo el objeto y cargas obligacionales:



PRIMERA. *“El Comodante en este acto concede al Comodatario, y el Comodatario en este acto adquiere del Comodante, gratuitamente, el uso del Bien, el cual se encuentra libre de todo gravamen”.*

SEGUNDA. *“Gratuidad. El Comodante y el Comodatario acuerdan que el presente contrato no genera ninguna obligación de pago o contraprestación por el uso del Bien que el Comodante concede al Comodatario”.*

TERCERA. *“Entrega. El Comodante se obliga a entregar el Bien al Comodatario en la fecha 2 de enero de 1980 (en adelante, “Fecha de Entrega”) en el domicilio del Comodatario”.*

CUARTA. *“Uso exclusivo. Sin permiso previo y por escrito del Comodante no puede el Comodatario conceder a un tercero el uso del Bien y no podrá, en ningún caso adquirir sus frutos y acciones. El Bien únicamente podrá ser usado por el Comodatario bajo las condiciones establecidas en el “ANEXO 4”.*

QUINTA. *“Conservación. El Comodatario se obliga a poner toda diligencia en la conservación del Bien y será responsable de todo deterioro que por su negligencia sufra el mismo, salvo por el desgaste que se genere por su uso normal y convenido o por el paso del tiempo. En caso de faltar a esta obligación, el Comodante tendrá derecho a exigir al Comodatario el valor que tenía el Bien antes de la Fecha de Entrega y transferirá su propiedad al Comodante”.*

CAPÍTULO 03

RESUMEN

Los principales contratos que son celebrados por una Organización de la Sociedad Civil:

DONACIÓN:

Es un contrato por el que una persona transfiere de forma gratuita y voluntaria una parte o la totalidad de sus bienes presentes, sin esperar recompensa alguna.

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES:

Es un acuerdo de carácter civil entre dos partes, en el que una persona, ya sea física o moral, se obliga a realizar un servicio particular e independiente para la otra parte, quien se compromete a pagar una compensación económica acordada. No es un contrato laboral. Puede ser un contrato de carácter mercantil si las partes que lo celebran son personas físicas con actividad empresarial, o son sociedades mercantiles en el caso de personas morales.

COLABORACIÓN:

Es un acuerdo de voluntades que tiene por objeto establecer los términos en el que las partes colaborarán en un proyecto específico. Se caracteriza por tener una duración determinada y por tener acciones y obligaciones bien definidas y encaminadas a un mismo fin.

CONTRATO INDIVIDUAL DE TRABAJO:

En estos contratos una persona se obliga a prestar a otra un servicio personal y subordinado a cambio de una retribución convenida en la forma de salario. En estos contratos se deben recalcar las condiciones de trabajo.

ARRENDAMIENTO:

Es un acuerdo en el que se concede el uso y goce temporal de un bien mueble o inmueble a cambio de una renta, que debe ser pagada de manera escalonada, de acuerdo con lo que pacten las partes.

COMODATO:

Contrato a través del cual una persona física o moral se obliga a prestar de manera gratuita a otra persona el uso de una cosa de la que es propietaria, quien tiene la obligación de devolver la cosa prestada.

CAPÍTULO

04

NEGOCIACIONES DE CONTRATOS

El contrato es una herramienta fundamental para la operación de toda OSC, establece qué se debe hacer, quién lo hará, cómo se medirá el resultado y las consecuencias si las cosas salen mal. Los contratos deben gestionarse activamente, no solo por lo que dicen en el momento de su firma, sino también porque deben adaptarse a circunstancias nuevas o cambiantes.

Muchos contratos se ejecutan a gran velocidad y cada vez que encuentran un obstáculo, se toman medidas correctivas. De hecho, los especialistas en proyectos y contratos se enorgullecen de su capacidad para “arreglar las cosas” cuando van mal. Sin embargo, este enfoque puede provocar importantes retrasos y sobrecostos con el tiempo, e incluso daños que podrían dejar el contrato y la relación en condiciones irreparables.

En este sentido, negociar un contrato es de vital importancia para lograr los mejores resultados. Por lo tanto, para lograr el máximo valor de las negociaciones de contratos, es recomendable:

- Comprender qué hacen de manera diferente las OSC y otras organizaciones para obtener resultados superiores demostrables.
- Comprender cómo la planificación y la preparación mejoran los resultados.
- Reconocer que la negociación continúa después de la firma del contrato.
- Comprender que las personas involucradas son clave para el éxito de las negociaciones.

Los negociadores necesitan una serie de atributos personales, que incluyen presencia personal, habilidades para escuchar, habilidades para influir, creatividad para generar opciones comerciales, habilidades analíticas, habilidades de liderazgo para dirigir un equipo de negociación, habilidades para gestionar las partes interesadas, gestión de expectativas y empatía para evaluar la posición probable del otro lado, además de excelentes habilidades de comunicación.

El compromiso es un punto intermedio tanto en términos de asertividad como de cooperación, y en esa medida es mutuamente insatisfactorio. El objetivo es encontrar una solución conveniente con la que ambas partes puedan vivir, sin satisfacer todas sus necesidades e inquietudes. “Dividir la diferencia” entre su posición y la de su contraparte es un ejemplo de compromiso. Permite llegar a un acuerdo basado en un punto medio que a menudo resulta en un acuerdo satisfactorio o equilibrado.

Tener éxito en una negociación requiere habilidades de comunicación altamente desarrolladas en ambas direcciones. Si la negociación se trata de llegar a un buen acuerdo, satisfaciendo las necesidades y deseos de ambas partes de una manera eficiente que fortalezca la relación, entonces se deduce que para lograrlo necesitamos ser capaces de

crear un entorno y las condiciones en las que un intercambio de ideas, expectativas e inquietudes pueda tener lugar. Construir un ambiente de este tipo es mucho más fácil si somos capaces de establecer una buena relación con nuestra contraparte.

El verdadero objetivo de la negociación de contratos:

Antes de comenzar el paso crucial de planificar y preparar una negociación, vale la pena reflexionar sobre cuál es realmente el verdadero objetivo de la negociación de un contrato. ¿Cómo responderían los miembros de su equipo a esta pregunta? Podrían decir que el objetivo de la negociación de un contrato es:

- Negociar los términos y condiciones del contrato.
- Garantizar el cumplimiento de políticas, procedimientos, leyes y regulaciones.
- Distribuir el riesgo entre las dos partes.
- Proporcionar protección a la organización, minimizando o limitando las responsabilidades y estableciendo soluciones.

Si bien, aunque todos estos puntos son ciertos, pasan por alto el objetivo principal de la negociación del contrato, que es llegar a un acuerdo que satisfaga los intereses de las partes y que sea justo y duradero, mejorando la relación en el largo plazo.

El propósito de un contrato es permitir la creación y entrega de valor para ambas partes, y debemos mantener este objetivo en primer plano en nuestras mentes y en las de nuestro equipo de negociación, durante la planificación, la preparación y la negociación misma.

BIBLIOGRAFÍA

Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones, Ciudad de México, Editorial Porrúa 2014.

Código Civil Federal vigente.

Código Civil para el Distrito Federal vigente.

Ley Federal del Trabajo vigente.

Ortega Piana, Marco. Algunas consideraciones sobre la denominada Prenda General Tácita Revista Ius Praxis, Perú, num. 030, 1999, https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/lus_et_Praxis/issue/view/264.

Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio. De los Contratos Civiles, Ciudad de México, Porrúa, 2018.

Zamora y Valencia, Miguel. Contratos Civiles, Ciudad de México, Editorial Porrúa, 1989.