MANUALES JURÍDICOS



APRENDE A REDACTAR

CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

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

554 885 7746

ÍNDICE

Definición 3

Naturaleza de los contratos traslativos de dominio 9

Efecto: Transmisión del dominio del inmueble 15

Elementos de Existencia 19

Elementos de Validez 29

Definición no jurídica 40

Tipos de Contratos Traslativos de Dominio 45

Compraventa 47

Características 50

Contrato de compraventa de bienes inmuebles 61

Ejemplo 1: Contrato de compraventa 83

Permuta 92

Características de la permuta 98

Contrato de permuta de bienes inmuebles 103

Ejemplo 2: Contrato de permuta de bien inmueble 122

Donación 136

Contrato de donación de bienes inmuebles 141

Ejemplo 3: Contrato de donación de bien inmueble 172

Mutuo 184

Características 187

Mutuo simple 197

Mutuo con interés 200

Ejemplo 4: Contrato de mutuo para bienes inmuebles 203

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

1. Definición

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

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

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

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

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 551687705

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Naturaleza de los contratos traslativos de dominio

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

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

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

- A título oneroso:

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

Efecto: Transmisión del dominio del inmueble

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

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

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

En síntesis, la transmisión del dominio no se limita a la entrega física del bien, sino que requiere formalidades legales y registrales, cuyo cumplimiento asegura que la

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

transferencia sea plenamente válida, reconocida frente a terceros y con efectos

Elementos de Existencia

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

- Consentimiento:

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

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

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

Definición no jurídica

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

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

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

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

Tipos de Contratos Traslativos de Dominio

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

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

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

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

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

1. Compraventa

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

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

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

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 55 16 87 7051

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

Características

1. Contrato oneroso y bilateral:

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

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

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

ABOGADOS DE EXITO
WHATSAPP 5516877051

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

Contrato de compraventa de bienes inmuebles

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

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

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

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

Ejemplo 1: Contrato de compraventa

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

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

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

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

ABOGADOS DE EXITO
WHATSAPP 5516877051

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

2. Permuta

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

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

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

ABOGADOS DE EXITO
WHATSAPP 55 [illegible] 7051

En la práctica, la permuta de inmuebles se utiliza cuando los propietarios desean intercambiar propiedades directamente, evitando la intermediación de dinero o de operaciones sucesivas de compraventa. Por ejemplo, un propietario de un departamento en la Ciudad de México puede permutarlo por una casa en

Características de la permuta

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

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

Estas formalidades no solo protegen a los permutantes, sino que también aseguran la publicidad del acto, permitiendo que cualquier tercero pueda conocer la situación jurídica de los inmuebles objeto del intercambio. En este sentido, la permuta de bienes inmuebles combina la autonomía de la voluntad de las partes con la protección que ofrece el marco legal, garantizando que los derechos de cada permutante estén resguardados y que la transmisión de propiedad se realice de manera clara, efectiva y segura.

Contrato de permuta de bienes inmuebles

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

1. Encabezado o título del contrato

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

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

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

Ejemplo 2: Contrato de permuta de bien inmueble

CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES

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

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

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

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

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

ABOGADOS DE EXITO
WHATSAPP 5516877051

3. Donación

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

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

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

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

Contrato de donación de bienes inmuebles

1. Encabezado o título

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

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

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

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

ABOGADOS DE ÉXITO WHATSAPP 5516877051

Ejemplo 3: Contrato de donación de bien inmueble

CONTRATO DE DONACIÓN DE BIEN INMUEBLE

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

MARÍA ELENA GONZÁLEZ PÉREZ

PATRICIA RAMÍREZ LÓPEZ

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

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

4. Mutuo

El mutuo es un contrato regulado en el artículo 2384 del Código Civil Federal, definido como aquel por el cual una parte, denominada mutuante, entrega a otra, denominada mutuario, una suma de dinero o bienes fungibles, obligándose el mutuario a restituir otro tanto de la misma especie y calidad. Este contrato tiene como característica esencial la transmisión temporal de la propiedad, lo que significa que durante la vigencia del contrato, el mutuario adquiere el dominio pleno de los bienes entregados, pudiendo usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos conforme a la naturaleza del bien y las condiciones pactadas, siempre con la obligación de restituirlos en la forma y condiciones convenidas.

La esencia del mutuo radica en la reciprocidad y seguridad jurídica, ya que establece un equilibrio entre la entrega de bienes por parte del mutuante y la obligación de restitución por parte del mutuario, garantizando que ninguna de las partes quede en desventaja ni se generen conflictos derivados de la propiedad. Asimismo, el mutuo puede ser gratuito, cuando la única obligación del mutuario es devolver el bien en especie y calidad equivalente, u oneroso, si se pacta una contraprestación adicional, como intereses, reflejando la autonomía de la voluntad de las partes.

En la práctica, el mutuo se utiliza comúnmente para la entrega de dinero, insumos o productos fungibles, como granos, combustibles o materiales, especialmente cuando se requiere que el receptor pueda disponer de ellos de manera inmediata, pero con la obligación legal de restituir la misma cantidad y calidad. Esta flexibilidad lo convierte en un instrumento útil para acuerdos comerciales, préstamos personales o situaciones donde se busca mantener la seguridad jurídica sobre la restitución de bienes.

En casos excepcionales, el mutuo podría aplicarse a bienes inmuebles, aunque resulta poco frecuente. Para que tenga efectos legales plenos, sería indispensable otorgar escritura pública e inscribir el contrato en el Registro Público de la Propiedad, asegurando la publicidad del acto, la protección frente a terceros y la

Características

1. Transferencia temporal de propiedad:

El contrato de mutuo, regulado por el artículo 2384 del Código Civil Federal, consiste en que el mutuante entrega al mutuario un bien fungible —como dinero, mercancías o, en casos excepcionales, un inmueble— transfiriéndole temporalmente la propiedad del mismo. Durante la vigencia del contrato, el mutuario adquiere derechos plenos sobre el bien entregado, incluyendo su uso, disfrute y disposición, siempre dentro de los términos y condiciones pactados. Esto significa que puede emplear el bien según sus necesidades, beneficiarse de él y, en su caso, generar frutos o rendimientos que no alteren la obligación principal de restitución.

La transmisión de propiedad en el mutuo no es definitiva; está condicionada a que, al finalizar el plazo acordado o al cumplirse el término pactado, el mutuario devuelva otro tanto de la misma especie y calidad. Esta característica distingue al mutuo de otros contratos traslativos de dominio, como la compraventa o la donación, donde la transferencia de propiedad es permanente y definitiva. En el mutuo, la propiedad se cede temporalmente, de manera que la titularidad final del bien siempre permanece condicionada al cumplimiento de la obligación de restitución.

La naturaleza temporal de la transferencia también protege los intereses del mutuante, garantizando que su propiedad será recuperada en condiciones equivalentes, mientras que el mutuario obtiene la posibilidad de disponer del bien durante el período acordado. Esto genera un equilibrio entre las partes y proporciona seguridad jurídica, ya que establece claramente los derechos y obligaciones de ambos: el mutuante conserva la titularidad última y el mutuario goza del dominio útil y de los beneficios del bien dentro de los límites del contrato.

Además, la transferencia temporal de propiedad en el mutuo permite que el contrato se utilice con flexibilidad en distintas operaciones comerciales o personales, asegurando que la reciprocidad y la equidad se mantengan. Por ejemplo, en el caso de dinero, el mutuario puede emplearlo para inversión o consumo, siempre con la

Mutuo simple

El mutuo simple, regulado por el artículo 2384 del Código Civil Federal, es un contrato mediante el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero u otros bienes fungibles al mutuario, quien se compromete a restituir otro tanto de la misma especie y calidad. Su característica principal es la transmisión temporal de la propiedad del bien prestado, con la obligación de devolución, lo que lo convierte en un contrato traslativo de dominio condicionado a la restitución.

Aunque la ley prevé el mutuo principalmente para bienes fungibles, es posible concebirlo de manera excepcional aplicado a bienes inmuebles, como un terreno o departamento, siempre que se cumplan formalidades adicionales que garanticen la seguridad jurídica del acto. En estos casos, el mutuante transfiere temporalmente la propiedad del inmueble al mutuario, quien adquiere derechos plenos de uso, disfrute y disposición sobre el bien mientras dura el contrato, con la obligación de devolver otro bien equivalente o, en su caso, su valor monetario conforme a lo establecido en los artículos 2388 y 2389 del Código Civil Federal. Esta modalidad convierte al mutuo en un contrato traslativo de dominio sui generis, ya que combina la transferencia de propiedad con la expectativa de restitución futura.

El artículo 2386 establece que la entrega y restitución de la cosa prestada deben realizarse en el lugar convenido por las partes. En el contexto de bienes inmuebles, esto significa que el mutuario debe recibir la posesión legal del inmueble en el lugar determinado y restituir otro bien equivalente o el valor del inmueble en el mismo lugar, salvo pacto en contrario. Cuando no se fija un lugar, se aplican las reglas del artículo 2387, que determinan que la entrega se hará donde se encuentre el inmueble y la restitución se realizará en el domicilio del mutuario, ajustándose a las normas generales sobre obligaciones y restitución.

ABOGADOS DE EXITO
WHATSAPP 55 1683 7051

Para que el mutuo sobre bienes inmuebles tenga plena validez y sea oponible frente a terceros, es indispensable la formalización mediante escritura pública y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 2316 del Código Civil Federal. La escritura pública garantiza que la transmisión temporal del

Mutuo con interés

El contrato de mutuo con interés se encuentra regulado en los artículos 2384 y 2393 a 2397 del Código Civil Federal. Este contrato se caracteriza por la transmisión temporal de propiedad de un bien del mutuante al mutuario, obligando a este último a restituir otro tanto de la misma especie y calidad, y, en su caso, a pagar un interés acordado. Su esencia jurídica radica en la combinación de la transmisión temporal de dominio con la obligación de restitución y el reconocimiento de una contraprestación económica, lo que lo convierte en un contrato traslativo de dominio oneroso, sujeto a las disposiciones legales del Código Civil Federal.

El objeto del mutuo puede ser dinero, bienes fungibles o, de manera excepcional, bienes inmuebles. Cuando se aplica a un inmueble, el contrato adquiere un carácter especial, pues la ley considera que la restitución de un inmueble debe realizarse mediante la entrega de un bien equivalente o, en su defecto, mediante el pago de su valor determinado por avalúo pericial, conforme al artículo 2388 del Código Civil Federal. Para que el contrato produzca efectos plenos frente a terceros, la transmisión de dominio debe formalizarse mediante escritura pública ante notario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo establecido en los artículos 2316 y 2345 y siguientes del Código Civil Federal. Estas formalidades legales otorgan seguridad jurídica, publicidad y protección a los derechos del mutuante, asegurando que la restitución se cumpla efectivamente.

ABOGADOS DE ÉXITO

En cuanto a los intereses, el mutuo con interés puede pactarse de manera convencional o aplicar el interés legal del nueve por ciento anual. El interés convencional, regulado en el artículo 2395 del Código Civil Federal, puede ser mayor o menor al legal, siempre que no resulte desproporcionado en perjuicio del mutuario. Si el interés es excesivo y se acredita abuso, el juez puede reducirlo equitativamente, protegiendo al deudor frente a la explotación financiera. Asimismo, si se conviene un interés mayor al legal, el mutuario puede reembolsar el capital después de seis meses de celebrado el contrato, pagando únicamente los intereses vencidos y notificando al mutuante con dos meses de anticipación, conforme al

ABOGADOS DE ÉXITO

Ejemplo 4: Contrato de mutuo para bienes inmuebles

CONTRATO DE MUTUO DE BIEN INMUEBLE CON INTERESES

En la CiudaddeMéxico,aloscincodíasdelmesdeseptiembredelañodosmil veinticinco,comparecen,porunaparte,laseñora **María Elena González Pérez** ,en lo sucesivo**"elMutuante"**,yporlaotra,elseñor **Carlos Ramírez López** ,enlo sucesivo **"elMutuario"**,quieneslibre,conscienteyvoluntariamenteconvienenen celebrar elpresentecontratodemutuodebieninmueble,bajolassiguientes estipulacionesyconsujeciónalodispuestoenlosartículos2384ysiguientesdel Código CivilFederal,comprometiéndoseambaspartesacumpliríntegramentelas obligacionesaquípactadas,conplenaobservanciadelalegislaciónaplicableycon el fin de garantizarlaseguridadjurídicadelacto.

I. Identificacióndelaspartes

1. El Mutuante:MaríaElenaGonzálezPérez,mexicana,mayordeedad,viuda, con domicilioenCalleFresnoNo.24,ColoniaPortalesNorte,AlcaldíaBenito Juárez,CiudaddeMéxico,conRegistroFederaldeContribuyentes GOPM650824HT4ycredencialparavotarnúmero0456789123456expedida por elInstitutoNacionalElectoral.Declaraserlegítimapropietariadel inmuebleobjetodelpresentecontrato,adquiridomedianteescriturapública número2456defecha10deenerode2000,pasadaantelafedelNotario Públiconúmero58delaCiudaddeMéxico,yregistradoenelRegistro PúblicodelaPropiedadbajoelfolioreal1234567.Manifiestacontarcon plenacapacidadlegalypatrimonialparacelebrarelpresentecontratode mutuoytransferirtemporalmentelapropiedaddelinmueblealMutuario, actuandodemaneralibre,conscienteyvoluntaria,sinpresión,dolo,erroro cualquierviciodeconsentimientoquepudieraafectarlavalidezdelacto jurídico.

2. El Mutuario:CarlosRamírezLópez,mexicano,mayordeedad,soltero,con domicilio en Calle Ciprés No. 56, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051