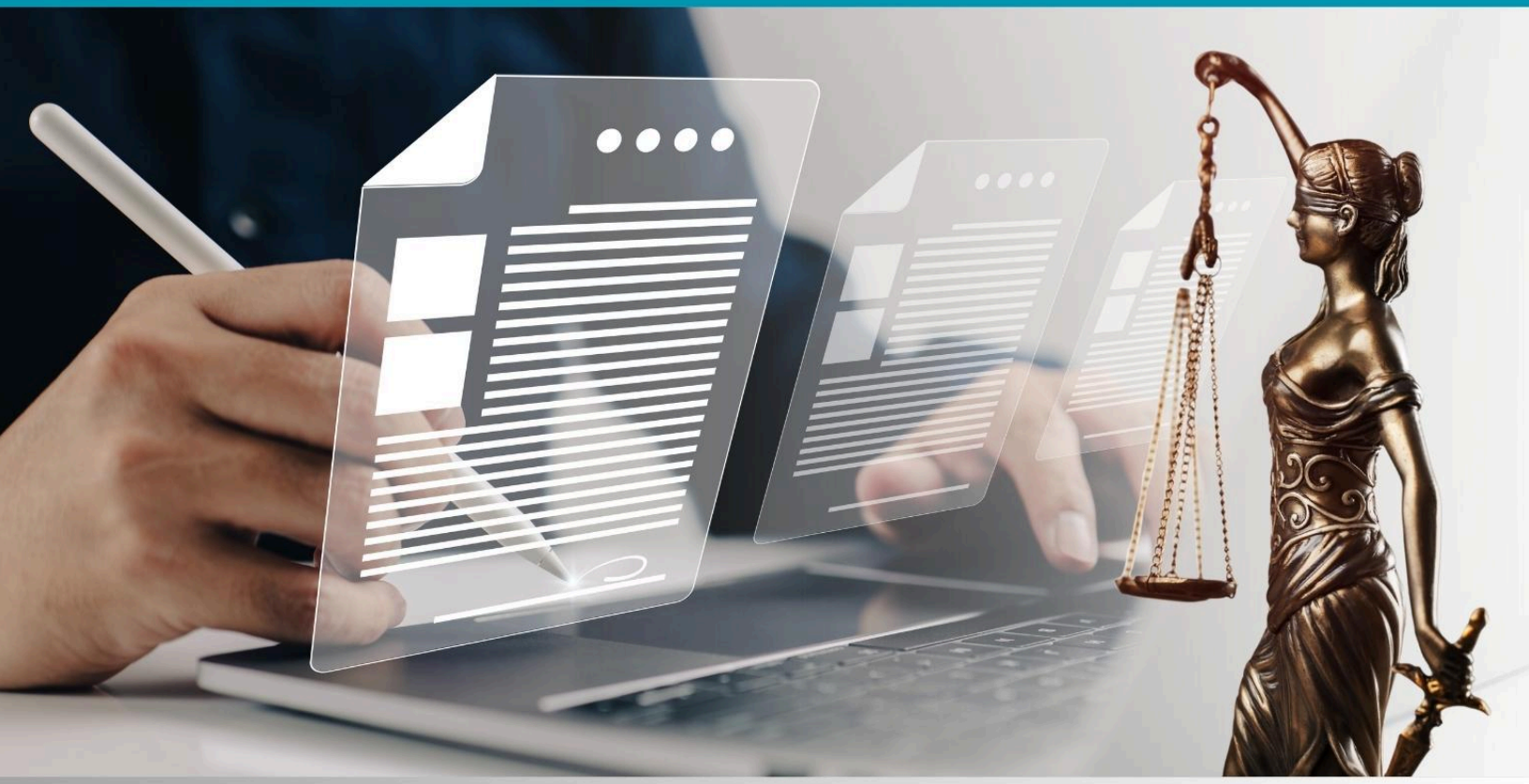
MANUALES JURÍDICOS



APRENDE A REDACTAR

CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO

El presente manual ha sido diseñado como una guía práctica y accesible para comprender paso a paso como redactar Contratos Traslativos de Uso. Encontrarás explicaciones claras, ejemplos y fundamentos legales que te permitirán adentrarte.

554 885 7746

Índice

Definición — 02

Naturaleza jurídica — 09

Características — 18

Definición no jurídica — 32

Tipos de contratos traslativos de uso — 37

Arrendamiento — 44

Contrato de arrendamiento — 60

Ejemplo de contrato de arrendamiento — 80

Comodato — 93

Ejemplo de contrato de Comodato — 109

Usufructo — 123

Ejemplo del contrato de usufructo — 132

Uso y habitación — 142

Ejemplo de contrato de habitación — 149

Ejemplo de contrato de uso — 155

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO

1. Definición

Dentro del **derecho civil patrimonial**, los **contratos traslativos de uso** constituyen una categoría fundamental, ya que representan uno de los mecanismos más eficaces para armonizar la conservación del derecho de propiedad con la posibilidad de que otras personas puedan servirse de los bienes ajenos. A través de esta figura, el ordenamiento jurídico establece cómo se puede regular la utilización y el disfrute de los bienes sin que ello implique la pérdida, disminución o transmisión definitiva de la propiedad. En este sentido, su importancia radica en que hacen posible que el titular del dominio mantenga intacta su calidad de propietario, al mismo tiempo que se satisface la necesidad de un tercero de acceder temporalmente a dichos bienes para usarlos o aprovecharlos.

Estos contratos responden a una **necesidad práctica y social**, pues no todas las personas tienen la posibilidad o el interés de adquirir bienes en propiedad. En la vida cotidiana, resulta más conveniente, en muchos casos, obtener únicamente el uso o el goce de un bien por un tiempo determinado, ya sea para fines habitacionales, comerciales, productivos o de subsistencia. Gracias a esta categoría contractual, se asegura que los bienes no permanezcan inactivos, sino que circulen y cumplan una función económica y social efectiva, lo cual refleja el principio de la **función social de la propiedad** que inspira gran parte de la legislación civil.

En consecuencia, los contratos traslativos de uso no solo tienen una dimensión **jurídica**, sino también una clara proyección **económica y social**, ya que facilitan la satisfacción de necesidades inmediatas sin necesidad de enajenar la propiedad. Se trata, por tanto, de instrumentos jurídicos que equilibran los intereses de propietarios y usuarios, fortaleciendo la circulación de los bienes y reafirmando al mismo tiempo la preservación del derecho de dominio en el patrimonio de su titular.

Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de los contratos traslativos de uso puede ser tanto onerosa como gratuita, y esta distinción depende principalmente de la existencia o ausencia de una contraprestación por el uso del bien. En los contratos onerosos, el beneficiario del derecho de uso se obliga a entregar alguna forma de pago o prestación a cambio del goce temporal del bien. Esta contraprestación puede ser económica, como ocurre en el arrendamiento de un inmueble, o de otra índole, según lo pactado por las partes. La presencia de una contraprestación genera un equilibrio jurídico entre las obligaciones del propietario, quien debe permitir el uso del bien conforme a lo convenido, y las obligaciones del usuario, quien debe cumplir con el pago o prestación acordada.

En los contratos gratuitos, por el contrario, el derecho de uso se concede sin que el beneficiario tenga que entregar ninguna contraprestación al propietario. Su finalidad principal es permitir la satisfacción de necesidades personales, familiares o sociales, sin un ánimo de lucro por parte del concedente. Ejemplos típicos de esta modalidad son el comodato, el derecho de uso o el derecho de habitación. La ausencia de contraprestación implica que las obligaciones del beneficiario se limitan fundamentalmente a la conservación y buen uso del bien, mientras que el propietario asume el papel de facilitar temporalmente el uso del bien sin esperar beneficio económico directo.

Esta clasificación de los contratos traslativos de uso como onerosos o gratuitos no solo determina la forma en que se estructura la relación jurídica, sino que también influye en la interpretación de sus cláusulas, en la extensión de los derechos y obligaciones de cada parte y en la resolución de posibles conflictos que puedan surgir durante la vigencia del contrato. Además, permite comprender el propósito que subyace en cada acuerdo, distinguiendo claramente entre aquellos contratos orientados al intercambio económico y aquellos destinados a la satisfacción de necesidades sin ánimo de lucro, lo que resulta esencial para la correcta aplicación de las normas jurídicas que los regulan.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Características

1. **Temporalidad:**

La temporalidad constituye una característica esencial de los contratos traslativos de uso, ya que ninguno de estos contratos es perpetuo. El derecho conferido al usuario se extingue al cumplirse el plazo expresamente establecido en el contrato o al concluir la finalidad para la cual se otorgó el uso del bien. Esta limitación temporal asegura que la relación jurídica se mantenga dentro de un marco definido, previsible y ordenado, evitando que el derecho de uso se prolongue indefinidamente y protegiendo así los intereses del propietario del bien.

En los contratos personalísimos, como ocurre con ciertos derechos de uso o de habitación, la temporalidad se encuentra directamente ligada a la existencia del beneficiario, de manera que la muerte de este implica la terminación automática del derecho. Esta particularidad refleja la naturaleza estrictamente personal de ciertos contratos, donde el vínculo jurídico no puede transmitirse a terceros ni ser heredado.

Además del cumplimiento del plazo o la muerte del beneficiario, existen otras causas legales que pueden dar fin a estos contratos antes del tiempo originalmente pactado. Entre ellas se incluyen el incumplimiento de las obligaciones del usuario, como no conservar adecuadamente el bien, utilizarlo para fines distintos a los acordados o generar daños que afecten su integridad. También pueden intervenir decisiones judiciales que resuelvan la terminación del contrato ante conflictos entre las partes, así como situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, como desastres naturales, expropiaciones o disposiciones legales que imposibiliten temporal o permanentemente el uso del bien.

La temporalidad cumple una función doble: protege los derechos del propietario al garantizar que el bien pueda ser recuperado, y al mismo tiempo permite que el bien cumpla su función económica o social al ser puesto a disposición de otros usuarios en momentos distintos. Esto evita la apropiación prolongada e injustificada por parte del

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Definición no jurídica

Los contratos traslativos de uso son acuerdos mediante los cuales una persona que posee un bien permite que otra lo utilice o disfrute temporalmente, sin que ello implique la transferencia de la propiedad. En otras palabras, el propietario conserva la titularidad plena del bien, manteniendo todos los derechos inherentes a su propiedad, mientras que el beneficiario adquiere únicamente un derecho limitado de uso o disfrute, condicionado por los términos pactados en el contrato. Esta distinción es fundamental, ya que protege la propiedad del titular al tiempo que permite a otra persona aprovechar el bien de manera organizada, eficiente y legal.

La finalidad de estos contratos puede ser diversa. Por un lado, buscan cubrir necesidades personales o familiares, como disponer de una vivienda, un automóvil, un terreno agrícola o una habitación en una casa. Por otro, pueden tener un fin económico, al generar un beneficio a través del pago de una contraprestación por el uso del bien, como sucede en los contratos de arrendamiento de inmuebles o locales comerciales. De esta forma, los contratos traslativos de uso contribuyen tanto al bienestar individual de los beneficiarios como al aprovechamiento económico y social de los recursos disponibles.

Estos contratos se clasifican en onerosos y gratuitos. Los contratos onerosos implican que el usuario debe proporcionar una contraprestación económica o un servicio equivalente a cambio del uso del bien; un ejemplo claro es el arrendamiento, donde el arrendatario paga una renta periódica al arrendador por habitar o utilizar un inmueble, asumiendo obligaciones recíprocas como el cuidado del bien y el pago puntual de la renta. Por otro lado, los contratos gratuitos se caracterizan porque el uso del bien se concede sin esperar un pago, generalmente motivados por ayuda, solidaridad o necesidad familiar. Ejemplos de esta modalidad son el comodato, en el que se presta un bien no consumible como un automóvil o una bicicleta; el derecho de uso, que permite aprovechar los frutos de un terreno solo para satisfacer necesidades básicas; y

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Tipos de contratos traslativos de uso

Los contratos traslativos de uso son figuras jurídicas fundamentales dentro del derecho civil, mediante las cuales una persona, titular de un bien, otorga a otra la facultad de utilizarlo o disfrutarlo temporalmente, sin que ello implique la transmisión de la propiedad. Su relevancia radica en que permiten un aprovechamiento eficiente de los bienes, asegurando que estos cumplan funciones económicas, sociales o familiares mientras permanecen bajo la titularidad del propietario. Estos contratos establecen un marco legal claro que regula los derechos y obligaciones de ambas partes, delimitando el uso, la conservación, la restitución y, en los casos onerosos, la contraprestación económica, lo que genera seguridad jurídica y evita conflictos.

Entre las principales modalidades de contratos traslativos de uso se encuentran el arrendamiento, en el que el propietario cede el uso del bien a cambio de un precio cierto; el comodato, mediante el cual la cesión se realiza de manera gratuita; el usufructo, que constituye un derecho real de disfrute mientras se preserva la forma y sustancia del bien; el derecho de uso, que limita el aprovechamiento de los frutos del bien únicamente a lo necesario para cubrir las necesidades del beneficiario y su familia; y el derecho de habitación, que permite ocupar gratuitamente las partes necesarias de una vivienda. Cada uno de estos contratos posee características jurídicas particulares, como la temporalidad, la restitución obligatoria, la obligación de conservar la sustancia del bien y la no transmisión de la propiedad, así como reglas específicas sobre la duración, las obligaciones del propietario y del usuario, y la forma de constitución, ya sea por contrato, testamento o disposición legal.

Asimismo, los contratos traslativos de uso cumplen una función social y económica importante, al garantizar que los bienes no permanezcan ociosos o improductivos, y al facilitar que personas que no poseen ciertos bienes puedan acceder a ellos temporalmente para satisfacer necesidades personales, familiares o comerciales. Esta combinación de utilidad práctica y regulación jurídica hace que los contratos traslativos de uso sean instrumentos versátiles y eficaces, capaces de proteger los intereses del

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Ejemplo de contrato de arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la Ciudad de México, al 1 día del mes de octubre del año dos mil veinticinco, comparecen los señores que al final se señalan, quienes manifiestan su voluntad de celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, sujetándose a las siguientes declaraciones y cláusulas:

DE UNA PARTE, la C. **MARÍA LÓPEZ HERNÁNDEZ**, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, casada, por su propio derecho, con domicilio ubicado en Calle de la Paz número 123, Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06700. La compareciente acredita su identidad mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio 1122334455, misma que exhibe en este acto. En lo sucesivo se le denominará “LA ARRENDADORA”.

DE OTRA PARTE, el C**. JUAN PÉREZ RAMÍREZ**, mayor de edad, de nacionalidad mexicana, soltero, por su propio derecho, con domicilio en Calle Lago número 45, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11320. El compareciente acredita su identidad mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio 5566778899, misma que exhibe en este acto. En lo sucesivo se le denominará “EL ARRENDATARIO”.

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 de arrendamiento.

Los comparecientes se reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan y la plena legitimación para celebrar el presente acto jurídico, relativo al uso temporal de un inmueble, mismo que se describirá en las cláusulas posteriores. Asimismo, manifiestan que comparecen de manera libre, voluntaria y sin que medie error, dolo, violencia, coacción o mala fe en la celebración de este contrato.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Comodato

El comodato es un contrato civil de carácter gratuito y traslativo de uso, mediante el cual una de las partes, denominada comodante, se obliga a entregar temporalmente a otra, denominada comodatario, un bien no fungible para que este pueda usarlo de acuerdo con su destino o finalidad específica, comprometiéndose el comodatario a restituirlo individualmente al término del contrato, tal como lo establece el artículo 2497 del Código Civil Federal. Su carácter gratuito implica que el comodante no recibe ninguna contraprestación económica por la entrega del bien, diferenciándolo de otros contratos en los que existe obligación de pago o contraprestación, como la compraventa o el arrendamiento. Al mismo tiempo, el comodato es traslativo de uso, porque transfiere únicamente la facultad de usar y disfrutar del bien, sin afectar la titularidad o propiedad del mismo, garantizando que el comodante conserve su dominio sobre la cosa prestada.

El contrato puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, siempre que sean no fungibles, es decir, aquellos que deben ser devueltos en el mismo estado y especie en que fueron entregados, conforme al artículo 2498 del Código Civil Federal. Incluso los bienes consumibles solo podrán prestarse como comodato si se acuerda que serán restituidos idénticamente, manteniendo cantidad, calidad y condiciones originales. Esta característica asegura que el bien pueda ser utilizado temporalmente sin comprometer el patrimonio del comodante.

El comodato impone al comodatario obligaciones estrictas de cuidado y conservación del bien, establecidas en los artículos 2502 a 2507 del Código Civil Federal. El comodatario debe poner toda diligencia en la conservación del bien y es responsable de los daños ocasionados por su culpa o la de terceros bajo su responsabilidad. Sin embargo, no será responsable por el deterioro que ocurra como consecuencia del uso ordinario y adecuado del bien. Asimismo, el comodatario no adquiere derecho sobre los frutos o accesiones del bien prestado, limitándose su facultad únicamente al uso temporal del objeto, conforme al artículo 2501.

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Ejemplo de contrato de Comodato

CONTRATO DE COMODATO

QUE CELEBRAN, Por una parte, el C. **CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ**, mexicano, mayor de edad, con fecha de nacimiento 12 de marzo de 1985, con domicilio en Calle Reforma No. 123, Colonia Centro, Ciudad de México, y con RFC RAGC850312XXX, a quien en lo sucesivo se le denominará “EL COMODANTE”, y por la otra parte, el C. **JOSÉ MARTÍNEZ LÓPEZ**, mexicano, mayor de edad, con fecha de nacimiento 5 de julio de 1988, con domicilio en Avenida Insurgentes Sur No. 456, Colonia Del Valle, Ciudad de México, y con RFC MALJ880705XXX, a quien en lo sucesivo se le denominará “EL COMODATARIO”, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas, quienes de manera libre, espontánea y consciente manifiestan su voluntad de celebrar el presente contrato de comodato, reconociendo y garantizando que cuentan con la capacidad legal suficiente para obligarse en los términos que se establecen, así como para asumir las responsabilidades y derechos que de este acuerdo se derivan. Ambas partes reconocen que actúan de buena fe, que han revisado y comprendido íntegramente el contenido del presente contrato, y que lo suscriben con pleno conocimiento de sus derechos, obligaciones y consecuencias legales, con la finalidad de establecer las condiciones bajo las cuales EL COMODANTE cede temporalmente el uso del bien objeto del presente contrato a EL COMODATARIO, quien acepta recibirlo conforme a lo pactado en las siguientes cláusulas.

DECLARACIONES

I. Declara EL COMODANTE ser legítimo propietario del bien objeto de este contrato, consistente en un departamento amueblado ubicado en Calle Reforma #123, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06000, con número de escritura pública 4567/2020, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México bajo el folio real 12345, el cual se encuentra en condiciones aptas para el uso convenido, sin vicios ocultos, gravámenes ni limitaciones que restrinjan su goce

ABOGADOS DE ÉXITO
WHATSAPP 5516877051

Usufructo

El usufructo es un derecho real que confiere a una persona, denominada usufructuario, la facultad de usar, disfrutar y obtener los frutos de un bien ajeno de manera temporal, sin que ello implique la transferencia de la propiedad, la cual sigue perteneciendo al nudo propietario. Este derecho se considera un contrato traslativo de uso porque permite que el usufructuario goce del bien y de sus beneficios económicos o productivos durante un período determinado, mientras que el propietario mantiene la titularidad y la posibilidad de recuperar el bien al término del usufructo. La característica fundamental del usufructo es que combina el goce y la explotación del bien con la obligación de conservar su sustancia, de manera que no se produzca deterioro más allá del desgaste natural por el uso adecuado, garantizando así que al finalizar el usufructo el bien pueda ser restituido en condiciones adecuadas y funcionales.

A diferencia de otros contratos que implican transferencia de propiedad, como la compraventa, donde se transmite la titularidad y los frutos de manera plena al comprador, o la donación, donde el bien cambia de dueño sin contraprestación, el usufructo mantiene la propiedad en manos del nudo propietario y limita al usufructuario a un uso temporal y responsable. Esta dualidad protege los intereses del propietario al preservar la integridad del bien, mientras permite al usufructuario beneficiarse de su uso, incluyendo la obtención de rentas, cosechas, productos o cualquier fruto que el bien genere, dentro de los límites y condiciones establecidos en el título constitutivo del usufructo o en la ley aplicable.

Además, el usufructo como contrato traslativo de uso puede adaptarse a diversos tipos de bienes, muebles o inmuebles, consumibles o no consumibles, siempre que el usufructuario respete las condiciones de conservación y restitución. Esto lo convierte en una herramienta legal flexible y ampliamente utilizada tanto en la administración de patrimonios familiares como en la gestión de bienes productivos, sucesiones y planificación económica, asegurando un equilibrio entre el derecho al disfrute temporal y la protección de la propiedad.