

¿QUÉ SUCEDE CUANDO LA DENOMINACIÓN DE UN CONTRATO NO COINCIDE CON LO QUE LAS PARTES REALMENTE PACTARON EN ÉL?

JULIO 2025

Resumen Ejecutivo:

En materia contractual, la denominación de un contrato no determina su verdadera naturaleza jurídica. Conforme a las reglas de interpretación y al artículo 1851 del Código Civil Federal, debe prevalecer la intención de las partes sobre el título del documento, así como el contenido del contrato y los actos realizados para su cumplimiento.

De esta forma, tribunales han establecido que, si un contrato denominado "promesa de compraventa" incluye precio y objeto, se trata en realidad de una compraventa definitiva. Lo mismo ocurre si un supuesto "arrendamiento" implica la transmisión de propiedad. En estos casos, lo relevante es lo pactado y ejecutado, no el nombre del contrato.

En la práctica legal es común ver contratos cuyo nombre no corresponde con su verdadero contenido. Esto hace que surja una pregunta importante: ¿qué sucede cuando la denominación de un contrato no coincide con lo realmente pactado en él?

Conforme a las reglas de interpretación de los contratos, el nombre o denominación que las partes le pongan a dicho acuerdo no define su naturaleza. De hecho, el artículo 1851 del Código Civil Federal establece que, si las palabras de un contrato parecieran contrarias a la intención evidente de las partes, deberá prevalecer esta última.

Y es que carecería de sentido que las partes pudiesen arbitrariamente modificar los derechos y obligaciones que asumen o adquieren en un contrato, simplemente cambiando su denominación o título.

Entonces, ¿cómo se determina la verdadera naturaleza de un contrato y, por tanto, las obligaciones que cada parte asume?

Nuestros máximos tribunales del país han señalado que es necesario atender a los siguientes aspectos para desentrañar la verdadera naturaleza de un contrato:

- i) La intención de las partes al contratar;
- ii) El contenido del contrato y;
- iii) Los hechos y actos ejecutados por las partes.

Así, en aplicación de esta regla, nuestros Tribunales han determinado, por ejemplo, que "promesas de compraventa", en las que ya se acordó precio y cosa, son en realidad contratos de compraventa definitivos. Esto se debe a que, conforme a la ley, el contrato de compraventa existe desde el momento en que hay acuerdo sobre precio y cosa; por lo que no siendo relevante el nombre que las partes le otorguen a dicho acuerdo, se tratará de un contrato de compraventa definitivo.

bien, otro ejemplo podría ser, si en un contrato denominado como "contrato de arrendamiento" se

establece que el supuesto arrendador se obliga a transmitir la propiedad de un inmueble, el supuesto arrendatario se compromete a pagar una suma determinada de dinero por él y, además, en la ejecución del contrato las partes actúan conforme a esas obligaciones, es claro que la intención de las partes fue la de celebrar una compraventa, por lo que es lógico que no se trata de un contrato de arrendamiento.

En conclusión, existen casos en que no es congruente la denominación o título de un contrato con lo realmente pactado en él, por lo que siempre deberá considerarse que la verdadera naturaleza jurídica del mismo se determina por su contenido, la intención de quienes lo firman, así como los hechos y actos ejecutados por las partes, no debiendo guiarnos simplemente por el encabezado que aparece en el documento.