

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



LA ESCRITURA PRIVADA DE COMPRAVENTA
DE INMUEBLES

T E S I S

Que Para Obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :

RODOLFO ALEJANDRO MAGUEY CEDILLO



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

	Pág.
CAPITULO PRIMERO	
<u>LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMPARADO.</u>	1
1. Preliminar.	2
2. Derecho Romano.	3
3. Derecho Francés	8
4. Derecho Alemán.	11
5. Derecho Argentino	14
 CAPITULO SEGUNDO	
<u>LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO HISTORICO MEXICANO</u>	21
1. Epoca Prehispánica.	22
2. Epoca de la Conquista	25
3. Código Civil de Oaxaca de 1827-1828	30
4. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de - la Baja California de 1870.	34
5. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de - la Baja California de 1884.	38
 CAPITULO TERCERO	
<u>LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y EL VALOR JURIDICO DE LAS- ESCRITURAS PRIVADAS</u>	
1. Concepto de la compraventa.	41
2. Elementos de existencia	45
3. Elementos de validez.	50
4. La forma como elemento de validez	62
5. La celebración ante testigos.	65

6. Valor jurídico de los contratos de compraventa celebrados en escrituras privadas	67
---	----

CAPITULO CUARTO

LA RATIFICACION DE FIRMAS DE DICHAS ESCRITURAS.

1. Terminología de la ratificación de firmas	73
2. El artículo 2317 del Código Civil	74
3. La ratificación de firmas (valor jurídico).	81
A) Ante notario	82
B) Ante Juez de Paz	89
C) Ante el Registro Público de la Propiedad	92
4. Necesidad de actualizar el artículo 2317 del Código Civil	95
5. Importancia social de la enajenación de inmuebles - por escritura privada	101

CAPITULO QUINTO

LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD - DE LAS ESCRITURAS PRIVADAS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

1. La inmatriculación registral.	107
2. Etapas en que se divide el procedimiento de inmatriculación registral.	118
3. Obligaciones fiscales de la compraventa de inmuebles	126

CONCLUSIONES.	130
-----------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	132
------------------------	-----

PROLOGO

"En nuestra formación profesional adquirimos una técnica que nos permite definir y precisar los derechos y obligaciones de los hombres para una convivencia que se juzga la más justa y necesaria en todos los aspectos de la vida, pero nuestra inclinación y nuestro cariño nos lleva a dotarlos de - - aquel sentido humano de nobleza y generosidad, que los hace más justos". Sabias palabras del Licenciado José M. Ortiz Tirado, que encierran la meta que nos proponemos alcanzar desde el momento en que se ingresa a la Universidad para estudiar la carrera de "Licenciado en Derecho" y que es el objetivo al que aspiro al terminar la elaboración de la presente tesis, - que es producto de los estudios anteriores guiados bajo las sabias enseñanzas de ilustres profesores de esta Facultad de Derecho.

En el presente trabajo pretendo destacar la importancia jurídica, económica y social del contrato de compraventa de inmuebles celebrados en escrituras privadas; para ello afirmo que la compraventa es y ha sido desde la aparición de la moneda la principal forma de adquisición de la riqueza, pero que en nuestros días y sobre todo en nuestra gran ciudad ha tenido mayor relevancia debido a los continuos cambios sociales y económicos que hemos sufrido últimamente, aunado a la irregularidad de la tenencia de la tierra, que nos impide de sobremanera llevar a cabo el acto jurídico de la compraventa en la forma más segura como lo es la celebración ante notario, lo que junto con la falta de recursos económicos, nos orilla a celebrar dicho acto en la forma privada, que trae como conse-

cuencia la inseguridad para las personas respecto del bien - que adquirieron, si ese contrato fue hecho únicamente de palabra, o bien, por escrito pero sin que se haya ratificado. -- Además de que con los continuos cambios en el aspecto económico, se ha provocado, que el artículo que regula este tipo de compraventa haya caído en desuso, con el consecuente perjuicio para las personas de escasos recursos.

Por ello aunque este trabajo carece de la brillantez de los grandes autores, me atrevo a proponer algunas reformas al Código Civil y en especial al artículo 2317 de dicho ordenamiento, a fin de poder continuar con esta figura jurídica en el aspecto privado, buscando asimismo que al darle seguridad a los contratantes en el acto que realizan, también cumplan - con sus obligaciones fiscales, logrando con ello darle la - - oportunidad de lograr lo que todos los compradores de bienes-inmuebles buscan "La inscripción en el Registro Público de la Propiedad".

CAPITULO PRIMERO

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMPARADO

1. PRELIMINAR
2. DERECHO ROMANO
3. DERECHO FRANCES
4. DERECHO ALEMAN
5. DERECHO ARGENTINO

1. PRELIMINAR

Durante los primeros tiempos de la humanidad, no es posible hablar de la existencia de relaciones comerciales. Es en el momento en que el hombre se vuelve sedentario y empieza a producir bienes, cuando siente la necesidad de cambiar parte de aquello que ha producido por algo que le hace falta y de esta manera llega a satisfacer sus necesidades; esa actividad que el hombre llevaba a cabo recibe el nombre de trueque o --permuta y consiste en el cambio de una cosa por otra. Pero --aún aquí no podemos considerar la existencia de relaciones comerciales, sino tal vez un antecedente de las mismas. Fue a partir de la acuñación de las primeras monedas (que es el instrumento esencial en toda operación comercial), cuando el hombre empezó a realizar las primeras operaciones comerciales, y más propiamente de las operaciones de compraventa que eran actos en los que se podía cambiar una cosa por dinero.

Al hacer su aparición la moneda en el campo económico, --se marcan nuevos senderos para que el hombre tenga un medio --de adquirir la propiedad de un bien que esté dentro del comercio a través de la compraventa, que viene a ser en la actualidad una inagotable fuente de obligaciones y derechos, uno de los negocios más frecuentes y de mayor trascendencia jurídicoeconómica en toda la humanidad.

En la historia del derecho aparecen paulatinamente regulados los actos de comercio, pero es en el Derecho Romano antiguo en donde por primera vez se perfila la compraventa como una institución jurídico-autónoma y con lineamientos ya bien-marcados, por lo que es en esta legislación donde iniciaremos nuestro estudio del contrato de referencia.

2. DERECHO ROMANO

Dentro del Derecho Romano y más propiamente dentro del Derecho Privado Romano, es donde adquieren importancia las transacciones comerciales, por tanto es en esta rama en la que ubicaremos nuestro estudio del contrato en general.

"Según las Instituciones de Gayo y las de Justiniano, el estudio del Derecho tiene un objeto triple: las personas, las cosas y las acciones".(1)

Siguiendo con la tesis de las instituciones antes mencionadas, respecto al objeto del derecho, nos explica Eugene Petit que dentro de la teoría de las cosas, se comprende el estudio de los bienes que componen el patrimonio de las personas, así como los efectos y la transmisión de los derechos que pueden tener sobre esos bienes.

Para nuestro estudio, únicamente nos vamos a referir al segundo objeto del Derecho Romano: "las cosas". Al hablar de las cosas debemos considerar en primer lugar que la palabra "res" (cosa), "tiene un sentido tan amplio como el que corresponde a la palabra cosa en nuestro lenguaje. Comprende todo lo que puede procurar a las personas alguna utilidad" (2), y que al decir de Eugene Petit, "la persona que puede disponer de una cosa a su capricho, enajenarla y hasta destruirla, tiene el derecho más completo, que es el derecho de propiedad" (3), el cual era el más amplio que se tiene sobre una cosa para usarla (Jus utendi), disfrutarla (Jus fruendi) y disponer-

(1) Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, Traducido de la 9a. Edición Francesa, Editora Nacional, México, D. F., 1969, Página 73.

(2) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 165.

(3) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 165.

de ella sin ninguna restricción (Jus abutendi).

"El jurisconsulto sólo estudia las cosas en su relación con las personas, desde el punto de vista de los beneficios - que les pueden prestar" (4), los romanos clasificaron en un capítulo especial el estudio de las cosas y su propiedad, misma que para ellos significaba el derecho más completo para -- disponer, enajenar o destruir una cosa en la forma que mejor les pareciera, las diferentes formas de adquisición, su transmisión y su protección.

Respecto a las formas de adquisición de la propiedad, se reconocía en primer lugar a un sujeto que era el que detentaba el derecho preeminente que se tenía sobre ella, de ahí parte la primera clasificación en cuanto a las formas de adquisición de los bienes a título particular que son:

1.- Las que provienen del derecho natural o del derecho de gentes.

2.- Las que se encuentran establecidas en el derecho civil.

En cuanto a la primera clasificación, también calificada como un modo originario de adquirir la propiedad, debemos considerar que es la forma más simple pero a la vez compleja de adquisición y comprendía "La Ocupatio" (la ocupación) y "La Traditio" (tradicción), y un cierto número de causas especiales que enumeran los textos sin sujetarlos a un principio común. De estas formas únicamente nos ocuparemos de las dos señaladas, por ser las de mayor importancia dentro de estos antecedentes del Derecho Romano (derecho natural).

"La Ocupación es la toma de posesión, animo domini, de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenezca

(4) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 165.

a nadie" (5). Esta forma de adquisición de las cosas tiene - como resultado crear la propiedad de las mismas, sin que para ello hubiera operado la transmisión.

La Tradición, para los romanos la tradición es la forma que adquiere más importancia dentro de la adquisición de la propiedad y consiste en: "cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, es necesario, para adquirirla, que a la toma de posesión se una el abandono por parte del propietario. Por eso, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que -- tenga intención de adquirirla es conforme al derecho natural -- que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente" (6), para que opere la tradición se requiere de la presencia de dos personas como mínimo, una que es el propietario, quien entrega una cosa con la intención de transferir la propiedad de la misma, y la otra persona que tenga intención de adquirir esa propiedad. En suma, era necesario hacer la transferencia de la posesión para adquirir por completo la cosa; tratándose de los bienes inmuebles esa transferencia se hacía en forma simbólica en virtud de la imposibilidad de transportar el inmueble, y en el caso de los bienes muebles la entrega se hacía en forma material.

En lo que se refiere a la segunda clasificación, que se opone a la tradición, tenemos los modos de adquirir la propiedad señalados por el Derecho Civil, donde la propiedad se hace pasar de una persona a otra, estas formas presuponen la -- existencia de un acuerdo previo entre las partes que quieren llevar a cabo la transferencia de una propiedad, misma que se va a realizar al amparo de las formas civiles como son: La --

(5) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 245.

(6) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 247.

Mancipatio, La In Jure Cessio, y las formas que, "producen su efecto sin que haya habido un acuerdo entre el propietario y el adquirente. Estos son la usucapion, la adjudicatio y la -lex" (7). Estas son las principales formas que los romanos - estudiaron para adquirir la propiedad de las cosas.

La Mancipación se lleva a cabo por medio del cobre y de la balanza. Es una venta ficticia, que se hace de la manera siguiente: "El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un libripens o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del commercium. Es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad es té presente, a menos que fuese inmueble, en cuyo caso esta -- condición, que era incómoda e imposible de cumplir, no era -- exigida. El adquierente, entonces, coge con la mano la cosa-objeto de la mancipación y declara ser su propietario según - el Derecho Civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente, golpeaba en la balanza con una -- pieza pequeña de cobre, que entrega al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia - de la propiedad" (8). Así vemos que esta venta que era verda dera debía reproducirse ficticiamente en una venta imaginaria.

La In Jure Cessio (Cesión en juicio), al igual que la -- Mancipatio, se remonta a una época anterior a la Ley de las - XII Tablas. A diferencia de la Mancipatio que se realiza entre particulares, la In Jure Cessio para que pudiera tener va lidez, se debía celebrar ante la presencia de un magistrado - (órgano jurisdiccional), siguiendo estas formalidades: "El ce dente y el adquirente comparecían In Jure, es decir, delante del tribuna' del pretor en Roma, y del presidente de las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, -

(7) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 262.

(8) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 262.

era menester transportarle a estos lugares; pero es probable que en la época clásica no fuese exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil y el magistrado pregunta después al cedente si opone alguna pretensión contraria. Si este consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona *addicit*, y de clara propietario al adquirente" (9).

La Usucapion (adquirir por el uso) "es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y -- reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe" (10), estas condiciones se consideraban como no necesarias para los romanos, ya que era suficiente el apoderamiento de la cosa abandonada por el propietario y el uso que se hacía de ella. La adquisición se consumaba en un corto tiempo; más adelante la Ley de las XII Tablas, prohibió la adquisición de la propiedad de las cosas por medio de la usucapion -- cuando éstas eran robadas.

La Adjudicatio (adjudicación) "mientras que en la *In Jure Cessio* la propiedad se transfiere por el magistrado, es el juez quien opera esta traslación por la *adjudicatio* con el -- proceso de partición y deslinde" (11).

En la *adjudicatio* son tres las acciones por medio de las cuales se confiere esta forma de adquisición de la propiedad:

1. La acción "*Familiae Erciscundae*", para realizar la -- partición de una sucesión entre coherederos.
2. La acción "*Communi Dividundo*", para la partición de -- cosas indivisas entre copropietarios.

(9) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 264.

(10) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 265.

(11) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 276.

3. La acción "Finium Regundorum", para reglamentar los límites de las propiedades contiguas.

La Lex "había adquisición lege cuando la propiedad era atribuida a una persona por el solo efecto de la ley" (12).

Estos actos de transmisión de la propiedad que se regulaban en el Derecho Romano han tenido gran influencia en todas las legislaciones que le precedieron comenzando con el Derecho Francés, que enseguida estudiaremos.

3. DERECHO FRANCÉS

En el Derecho Francés el contrato en general ha sido definido como "una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones" (13), para una o más personas que se obligan hacia otra o varias a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa (artículo 1101).

Por regla general, para la celebración de un contrato -- hasta únicamente con que haya consentimiento de las partes, -- ya que las obligaciones nacen desde el momento en que las partes se han puesto de acuerdo sobre el objeto, el precio y la forma de pago, de este modo tenemos la formación de los contratos. Sin embargo el consentimiento que es el elemento principal en este derecho, requiere, tratándose de operaciones más complicadas como la compraventa de inmuebles, que se exprese a través de una doble operación:

En la primera, las partes contratantes deben ponerse de

(12) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 276.

(13) Marcel Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Volumen VII, Teoría General de los Contratos, Trad. de la 12a. Edición Francesa, Ed. J.M. Cajica Jr., México 1947, Pág. 9

acuerdo con el objeto y las condiciones en que se va a celebrar la compraventa, redactando un proyecto de contrato que puede ser discutido en su contenido.

Hecho lo anterior y una vez que las partes han estado de acuerdo sobre el proyecto, el consentimiento se va a expresar en su segunda operación a través de darle fuerza obligatoria por un acto de voluntad, como lo es la firma, expresando así la adhesión individual de cada una de las partes a ese acto.- Una vez obtenido el consentimiento de ambas partes y manifestado en forma legal, es cuando el contrato se encuentra debidamente formado, prueba de ello es que el consentimiento se ha manifestado por escrito, aunque la mayoría de los casos se ha dado cuando se realiza el acuerdo verbal.

Respecto a la compraventa, ésta ha sido definida por el artículo 1582 del Código Civil Francés, como una convención por la cual uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pagarla, pero a la vez también se manifiesta en el artículo 1583 que es perfecta la compraventa entre las partes y la propiedad se adquiere de pleno derecho por el comprador desde el momento en que se conviene sobre la cosa y el precio.

De lo anterior se desprende, tal como lo señala Marcel Planiol que "la compraventa es un contrato por el cual una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que ésta, que es el comprador, se obliga a pagar a aquella su valor en dinero" (14).

En suma, la compraventa es un contrato de carácter consensual, que se concluye y perfecciona desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la cosa y el precio,

(14) Marcel Planiol, Ob. Cit., Página 180.

aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo, - tal como lo señala el mencionado artículo 1583.

Pues bien, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo desde el momento en que se ha formado el contrato, esto es desde el momento en que las partes han estado de acuerdo en la cosa y en el precio, a menos que por alguna causa excepcional no se pueda hacer la transferencia en forma inmediata. -- Sin embargo, según se desprende del concepto dado de la compraventa, la transmisión de la propiedad a través de un cohtrato, no implica la entrega de la cosa en forma inmediata, - ya que puede ser posterior al acto, circunstancia que no es - necesaria para el perfeccionamiento del contrato, sino una -- consecuencia del mismo.

Respecto de la transmisión del dominio de la cosa objeto de la compraventa, tratándose de bienes muebles tenemos que - se adoptó la práctica consagrada en el Derecho Romano conocida como "La Traditio", en donde era necesario que al celebrar la compraventa se hiciera la entrega material de la cosa - -- transmitida en propiedad, esto es, se otorgara la posesión -- del bien; sin embargo, tratándose de bienes inmuebles la entrega de la cosa podía hacerse en forma simbólica, o bien señalar un plazo para la entrega de la misma, en cuyo caso el - vendedor se encuentra obligado a conservar la cosa hasta el - momento convenido para hacer dicha entrega.

En efecto en este derecho, esta forma de tradición simbólica (entregando una cosa como signo de otra por Ejm. la entrega de llaves o de títulos) y material se conservó, aunque en la celebración de los contratos se señalaba la entrega de la cosa como un elemento necesario para que operara la transmisión de la propiedad del objeto de la compraventa; debido a lo anterior, se consideraba que la compraventa no era traslativa de dominio por si sola, sino que requería de la tradi- -

ción, aunque se reconoció que podía ser simbólica, cuando - - existiera algún obstáculo para que operara la transmisión inmediata de la propiedad (artículo 1607 del Código Civil Francés).

Ello trajo como consecuencia que se considerara que la compraventa no tenía un efecto únicamente obligatorio, sino que también tenía un efecto traslativo de dominio, mismo que podía realizarse en forma directa e inmediata con la entrega de las llaves o de los títulos, no siendo necesario para - - transmitir el dominio de la cosa, la entrega material de la misma, excepto cuando se tratara de un bien mueble, por lo -- tanto bastaba que la cosa fuese cierta y determinada.

Frecuentemente la entrega de la cosa puede hacerse como mejor convenga a las partes, limitándose a la entrega de las llaves o de los títulos que acrediten la propiedad, según lo dispone el artículo 1605 del Código Civil Francés.

En resumen, en el Derecho Francés la compraventa de cosas ciertas y determinadas implica la transmisión de la propiedad por el mero efecto directo e inmediato del contrato, - sin necesidad de que se realizara la entrega material de las mismas (transmisión del dominio), la que podía realizarse en forma simbólica, esto es, entregando una cosa como significado de otra (títulos de propiedad o las llaves). Ahora bien, esta compraventa una vez perfeccionada va a surtir efectos -- únicamente entre las partes contratantes teniendo fuerza de ley.

4. DERECHO ALEMAN

En Alemania la compraventa es considerada como el negocio de circulación más frecuente y por lo tanto el más importante, que persigue el cambio de una cosa, objeto de la com--

praventa, por dinero. Se hace una distinción entre las cosas muebles e inmuebles respecto de este contrato, en virtud de que el intercambio de mayor medida que se realiza es el de -- las cosas muebles, sobre todo las mercancías, en donde no se requiere del cumplimiento de determinados requisitos, tales como una forma especial o documentos que acrediten la propiedad del bien para realizar la venta, no así tratándose de cosas inmuebles, que adquieren mayor importancia para los contratantes, por lo que este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos según se desprende de lo establecido por el artículo 313 del Código Civil Alemán; ahora bien, tratándose de bienes agrícolas o forestales, así como de los municipales, además de la forma establecida en la ley, requiere la aprobación de las autoridades competentes.

"El contrato de compraventa es, según el BGB (433), un contrato bilateral creador de obligaciones personales, por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y a proporcionarle la propiedad sobre ella, y el comprador a pagar el precio convenido y a recibir la cosa" (15).

De lo expuesto se desprende que la compraventa al igual que en el Derecho Francés, es un contrato consensual que se va a perfeccionar por el solo consentimiento de las partes, pero que en el caso de los bienes inmuebles, además de ese -- consentimiento requiere, según lo señala el artículo 313, la documentación judicial o notarial y sobre todo que esa operación se inscriba en el Registro de Inmuebles. "Como todo contrato bilateral la compraventa ha de cumplirse además simultáneamente para ambas partes (artículo 320). El vendedor, por tanto, sólo está obligado a entregar la cosa contra pago total del precio; y el comprador a pagar éste únicamente contra

(15) Karl Larenz, Tomo II, Contratos de Enajenación, En Especial La Compraventa, Página 12.

recibo de mercancía" (16).

Ahora bien, en la compraventa el vendedor se encuentra - obligado no sólo a transferir la posesión de la cosa al comprador, sino también la propiedad de la misma, de tal manera que no se considera que el vendedor ha cumplido con su obligación si únicamente ha entregado la cosa, sin haber concedido la propiedad, esta situación se presenta sobre todo tratándose de bienes inmuebles.

La transmisión de la propiedad en el caso de los bienes muebles requiere que la cosa sea entregada, además del acuerdo de las partes contratantes para su transmisión, según lo dispone el artículo 929 del Código Civil, dicho acuerdo no va contenido en el contrato principal de compraventa, sino que es necesario que se lleve a cabo de una manera especial, que es conocida como "contrato real", cuya finalidad es que la propiedad del objeto de la compraventa sea transmitida al comprador, de tal manera que éste se convierta en propietario del bien, mediante la entrega material del mismo. Respecto a los bienes inmuebles ese acuerdo para transmitir la propiedad se denomina "transmisión formal", y requiere de una forma especial determinada por los artículos 873 y 925 del Código Civil que establecen:

Artículo 873. "Para la transmisión de la propiedad de una finca es necesario el acuerdo del titular y de la otra parte sobre la producción de la modificación jurídica y la inscripción de dicha modificación jurídica en el Registro..."

(16) Karl Larenz, Ob. Cit., Página 17.

Nota: Los artículos mencionados en este Derecho fueron tomados del Código Civil Alemán, traducción directa del Alemán por Carlos Melón Infante, tomado del Tratado de Derecho Civil por Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff, Ed. Bosh, Barcelona 1955.

Artículo 925. "El acuerdo entre el enajenante y el adquirente es necesario para la transmisión de la propiedad de una finca, tiene que ser declarado ante la Oficina del Registro con asistencia de ambas partes".

La inscripción en el Registro de Inmuebles, tiene como finalidad hacer del conocimiento para terceras personas de la transferencia de la propiedad. "El acto dispositivo del vendedor por medio del cual se desprende de su propiedad no radica en el contrato de compraventa mismo, sino en el contrato real, diferente de aquel, que puede celebrarse al mismo tiempo que el de compraventa o con posterioridad" (17).

Junto con el acuerdo sobre la transmisión de la propiedad de la cosa objeto de la compraventa, en el Derecho Alemán se pueden distinguir tres tipos de contratos a saber en un solo acuerdo de voluntades:

1. El contrato de compraventa que crea obligaciones para ambas partes, tal como se desprende del concepto transcrito de la compraventa.
2. Un contrato real que consiste en el acuerdo entre ambas partes para transmitir la propiedad de la cosa.
3. Un contrato real cuyo contenido consiste en el pago del precio de la compraventa (transmisión de la propiedad de los signos monetarios entregados).

5. DERECHO ARGENTINO

También la legislación Argentina tiene su propio concepto sobre el contrato en general, el cual se encuentra regulado por el artículo 1137 del Código Civil Argentino que esta--

(17) Karl Larenz, Ob. Cit., Pág. 20.

Nota: Los artículos citados en el Derecho Argentino fueron tomados del Código Civil de Argentina, tomos II y III, por el Dr. José Olegario Machado, Buenos Aires, 1904.

blece: "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a regular sus derechos", del texto de este artículo se desprende que primeramente el Derecho Argentino conceptúa al contrato como un acuerdo de voluntades tendientes a crear entre las partes una relación jurídica en la cual se van a regular los derechos que cada una de las partes adquiere con la celebración del acto.

Al decir de Héctor Lafaille "en su acepción más elástica y sin perjuicio de limitarlo más tarde, el vocablo "contrato" exige la reunión de los elementos siguientes": (18)

- a) Concurso de voluntades;
- b) Coincidencia de ellos;
- c) Finalidad jurídica.

Dé lo anterior resulta que el consentimiento es el requisito principal en la celebración de todo contrato, y sin el cual éste no tendría vida jurídica. Así pues, en cuanto al primer elemento tenemos que no podemos hablar de la existencia de un contrato si no existe una declaración de voluntad de dos o más personas en un mismo sentido, que es el de celebrar un contrato dándole fuerza obligatoria a esa manifestación de la voluntad que van a hacer, cuyo valor se va a fijar en el que tenga la persona y en su testimonio de su propósito dentro de los límites que le marca la ley, teniendo desde luego ambas partes "el ánimo de regular sus derechos por mu tuo acuerdo, originando un vínculo creditorio (art. 1137). La "fe", así empeñada por los particulares forma el asiento ético jurídico que en cuanto a las partes (art. 1197) y sucesores universales (idem 1195) ha sido equiparada por la doctrina clásica a la fuerza que se confiere a la propia ley" (19).

(18) Héctor Lafaille, Derecho Civil, Tomo VIII, Contratos -- Vol. I, Ediar Soc. Anon Editores, Buenos Aires 1953, Página 7.

(19) Héctor Lafaille, Ob. Cit., Página 20.

Ahora bien, la manifestación de la voluntad entre las -- partes respecto a un contrato, se va a producir bajo el sistema de la oferta y de la aceptación, sistema que en este derecho es aplicable tanto para los presentes como para los ausentes, exigiendo que haya concurrencia de la misma, pudiendo exteriorizarse en forma expresa (cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos) o tácita (cuando resulta de hechos que la presupongan o autoricen a presuponer--lo).

Respecto al segundo elemento tenemos que no basta con -- que las partes hayan manifestado su voluntad en forma aislada, sino que es necesario la coincidencia de las mismas para que nazca el contrato, esto es, que requiere la existencia de un acuerdo simultáneo entre los interesados para que surja el deber de observarlo como a la ley misma (artículo 1197 del Código Civil Argentino). Debo agregar que no es suficiente que - la oferta y la aceptación se manifiesten en forma simultánea, sino que además requiere que esas voluntades se exterioricen en forma coincidente y en los términos que prescribe la ley, - tal es el caso de los contratos que tienen por objeto la - - transmisión de bienes inmuebles en donde primeramente las voluntades de los contratantes deben coincidir tanto en el precio como en el objeto materia de la compraventa, es decir que el vendedor desee vender la cosa y el comprador también desee comprar esa cosa en el precio que se estipule. En segundo -- término ese contrato debe ser hecho en escritura pública, bajo pena de nulidad (artículo 1185 del Código Civil Argentino).

Por lo que se refiere a la finalidad jurídica tenemos -- que el propósito perseguido por el contrato es el de regular - los derechos de los contratantes, esto es, va a regular los - derechos creditorios que surgen de la celebración del contrato, al grado que le va a dar a éste la fuerza que se le con--fiera a la ley misma, y así debe ser observado por las partes.

La compraventa ha tenido gran importancia, ya que es el tipo de los contratos a título oneroso y además porque ha tenido un uso constante, y ha sido definido por el artículo - - 1323 del Código Civil Argentino de la siguiente manera: "Ha-- brá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta a su vez, se -- obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en - dinero".

Según se desprende del concepto transcrito, la compraventa es de carácter consensual, en el que las partes otorgan su voluntad obligándose el vendedor a transferir al comprador la propiedad de una cosa y el comprador por su parte otorgará su voluntad al aceptar lo anterior y obligarse a recibir la cosa y a pagar por ella un precio cierto y en dinero; concluyéndose de esta forma el contrato.

Si bien es cierto que al momento de la celebración de la compraventa no es necesario que se transmita la propiedad ni la posesión de la cosa objeto del contrato, así como tampoco el precio de la misma, también lo es que desde el momento en que las partes contratantes se pusieron de acuerdo tanto en el objeto de la operación como en el precio, nace a la vida jurídica el contrato de compraventa y por ende surge la obligación recíproca de los contratantes de cumplir con lo acordado. En efecto, en este tipo de actos puede no existir una -- transmisión inmediata de la propiedad ni del dominio de la cosa, así como del pago del precio por ella, al momento de celebrarse el contrato, sino que existe un compromiso de las partes para esa transmisión y ese pago, mismos que pueden hacerse en un momento posterior, momento en el cual se va a dar -- cumplimiento al contrato, perfeccionado desde que las partes se pusieron de acuerdo en la cosa y el precio.

Respecto al momento y plazo de la transmisión de la pro-

piedad y del dominio de la cosa, el Derecho Argentino ha hecho una clasificación de las obligaciones tanto del vendedor como del comprador mientras dicha entrega se realiza, teniendo el primero las siguientes:

1. Conservar la cosa hasta que se entregue al comprador (artículo 1408).
2. Entregar la cosa vendida el día convenido y si no lo hubiere, el día que el comprador lo exija (artículo 1409).
3. Transmitir la propiedad al comprador.
4. Transmitir el dominio de la cosa al comprador.
5. Recibir el precio en el lugar convenido y si no hubiere se convenio, en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa (artículo 1411).
6. Garantizar la cosa.

El comprador por su parte se encuentra obligado a:

1. Pagar el precio en el lugar y tiempo determinado en el contrato o en el momento de la entrega de la cosa (artículo 1424).
2. Recibir la cosa en el tiempo fijado o de uso local y a falta de ellos, inmediatamente después de la compra (artículo 1427).

Por lo tanto, aun cuando el vendedor se ha comprometido con el comprador a transmitirle la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta en tanto la cosa no sea entregada al comprador, éste no puede considerarse que ha adquirido sobre ella ningún derecho real, esto es, para que la transferencia de la propiedad se produzca es necesaria la entrega de la cosa, según lo establece el artículo 577 del citado ordenamien-

to civil que dice: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real". Ahora bien, si una finalidad de la compraventa es el traspaso del dominio del bien objeto del contrato, hasta en tanto el vendedor no entregue la cosa (efectúe la tradición), éste que se ha comprometido a venderla, no puede alterar ni destruir la misma, porque entonces estaría desnaturalizando el objeto del contrato, sino que debe conservar la cosa tal como se hallaba al momento de la celebración del contrato, no pudiendo cambiar su estado, porque entonces al momento de la entrega lo haría de una cosa distinta de la que originalmente había acordado, por ello el vendedor será siempre responsable de la cosa en tanto no se lleve a cabo la entrega material de la misma (artículo-1410).

Así pues, la entrega de la cosa es una de las finalidades principales de la compraventa, también es la obligación más importante que existe a cargo del vendedor, por tanto, ésta debe hacerse tal como lo señala el artículo 1409 del Código Civil Argentino, libre de toda posesión y con todos sus accesorios el día convenido, y si no hubiera día convenido el día que el comprador lo exija.

En esta legislación al igual que en otros países, se han seguido ciertos lineamientos establecidos en el Derecho Romano, tal es el caso de la entrega de la cosa objeto de la compraventa en que se ha señalado por el artículo 1417 del Código Civil que ésta "para ser eficaz habrá de revestir todas las formalidades de la tradición (entrega de la cosa), por consiguiente debe realizarse por acto voluntario del vendedor y aceptarse voluntariamente por el comprador (artículo 2377, 2a. parte, del Código Civil)" (20).

(20) Dr. Héctor Lafaille, Curso de Contratos, Tomo II, Contratos Bilaterales, Biblioteca Jurídica Argentina, Buenos Aires 1928, Página 75.

Hemos visto que el objetivo principal que se persigue -- con la compraventa en el Derecho Argentino, es la transferencia del dominio de la cosa objeto del contrato, aunque ésta -- no se haga de inmediato (en el acuerdo de voluntades), ya que como he dicho, el vendedor se obliga a llevar a cabo la tradición de la cosa, como una de las consecuencias jurídicas de -- la compraventa siendo necesario además para que opere la entrega de la cosa vendida, "que tenga título suficiente para -- ello, y puesto que el contrato constituye el modo, se reúnen -- así todos los requisitos para que tal entrega sea suficiente -- a los fines de constituir, al comprador, en dueño del objeto -- (artículos 2601 al 2603 del Código Civil)" (21). Únicamente -- de esta manera es como el vendedor puede garantizar la transferencia del dominio de la cosa, así también el saneamiento -- para el caso de evicción, por ello se ha considerado dentro -- del Derecho Argentino, que la tradición es algo más que un -- simple medio para que el comprador pueda disfrutar del objeto que le ha sido transmitido y pueda hacer efectivo el dominio -- que requiere.

"La tradición de inmuebles no tiene una forma única y exclusiva; puede revestir cualquiera de las establecidas por la ley, y verificarse desistiendo el enajenante de la posesión -- que tenía y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el -- inmueble en presencia de aquel y sin oposición alguna. El dominio de las cosas muebles se pierde con la tradición que de -- las mismas se haga" (22).

(21) Dr. Héctor Lafaille, Curso de Contratos, Tomo II, Página 75.

(22) M. S. Naymark y F. Adán Canadas, Diccionario Jurídico -- "Forum", Tomo II, Ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires 1947, Página 183.

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO HISTORICO MEXICANO

1. EPOCA PREHISPANICA
2. EPOCA DE LA CONQUISTA
3. CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827-1828
4. CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y -
TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE -
1870
5. CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y -
TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE -
1884.

1. EPOCA PREHISPANICA

Antes de la llegada de los españoles, en nuestro territorio el pueblo de los Mexicas era el más poderoso, el que sometía a todos los demás pueblos que se encontraban dentro del territorio que habían dominado, por tal motivo el derecho que regía dentro de esa circunscripción era el del pueblo dominante o sea el Mexica o Azteca.

Dentro del régimen de los Aztecas, el derecho se ocupaba de regular las relaciones familiares, la transmisión de la propiedad y las transacciones comerciales mismas que se encontraban sujetas a los intereses del Estado, como es el caso de la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles. En efecto, como la mayoría de los pueblos eran eminentemente agrícolas, la propiedad de los bienes inmuebles y sobre toda la posesión fue protegida de sobremanera por todas las autoridades, ya que a través de ellos se tenía el medio fundamental de producción; debido a ello la propiedad de un bien inmueble o la posesión del mismo se otorgaba a aquellas personas que iban a dar tributos, a trabajarlas o bien a las que iban a prestar algún servicio al rey, en la administración o en los casos de guerra. Sobre estas tierras era posible realizar operaciones de compraventa dentro del mismo estamento (categoría, por ejemplo, entre nobles, el clero, etc.), pero para ello debía mediar la aprobación de las autoridades, sin que se ignoraran las obligaciones políticas que contraía el nuevo propietario; pero aún así regularmente no se daba la enajenación de bienes inmuebles, sino que las propiedades que habían sido concedidas a una persona, por lo regular las transmitía por medio de la herencia; pero también tenemos que la propiedad de algunos bienes inmuebles se podía adquirir por -

las concesiones que otorgaba el rey, así pues, de esta manera tenemos que las tierras entre los Aztecas se dividían en:

1. Las tierras reales, que pertenecían al rey.
2. Las tierras de los nobles, llamadas Pillalli
3. Tierras del pueblo o Altepetlalli
4. Las tierras del barrio o Caipullalli.

Cabe hacer notar, que la mayoría de los pueblos indígenas la propiedad la conocían: "teniendo como base la posesión que tomaban por actos manifiestos, distinguiendo entre bienes muebles y bienes inmuebles, y para hacer constar su propiedad en cuanto a los inmuebles pintaban planos que les servían de escritura" (23).

Pues bien, de lo antes mencionado podemos concluir que dentro del derecho de los Aztecas no existía prácticamente la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles por medio del contrato de compraventa, y que la única manera de adquirir la propiedad de algún inmueble era a través de la herencia o bien por las concesiones que daba el rey.

Tratándose de bienes muebles si es posible hablar con mayor propiedad de las transacciones comerciales, siendo los principales contratos usados por los pueblos indígenas, la compraventa y en general la permuta y el préstamo.

Pero veamos quienes podían celebrar los contratos de compraventa o permuta; cada uno de los rangos sociales que existían entre los Mexicas tenían sus atribuciones económicas, de recho a cierto tipo de tierras o a sus productos y todos según su estado tenían la obligación de dar bienes y servicios-

(23). Profr. Florentino M. Torner, Resumen Integral de México a Través de los Siglos, 4a. Edición, Ed. Compañía General de Ediciones, S. A., Tomo I, Méx. 1962, Página 294.

al organismo político, esto es, que el sector público o el Estado predominaba mucho sobre el sector privado, aunque en la economía privada el plebeyo cultivaba la tierra y practicaba algunas artesanías para su propio consumo o para cambiarlas - en el mercado.

El mercado estaba considerado como el mecanismo más importante para la distribución de los productos de la actividad familiar, de modo que la producción de los artesanos y los bradores atendían primero a las necesidades propias y de su familia directamente de sus productos o bien mediante el cambio de los mismos en el mercado, y los sobrantes lo vendían en ese lugar. Todas las transacciones comerciales se efectuaban en el mercado que se encontraba en Tlatelolco donde concurría todo el pueblo y había infinidad de mercancías que compraban y vendían, de modo que estaba prohibido efectuar transacciones comerciales fuera de él.

Ahora bien, los cambios se efectuaban a base de trueque, pero existían algunas mercancías que se habían generalizado - como medio de pago, funcionando en cierto modo como moneda, - por lo que es posible hablar de la existencia de compraventa o transacciones comerciales; de entre las cosas que fungían - como moneda tenemos: "los cacaos se usaban como moneda de poco valor, cierto tipo de mantas para pagos más considerables - y el oro en polvo o las plumas para los de valor excepcional" (24).

Las almendras y el cacao fueron sin embargo, las que tuvieron una mayor estimación entre todos los pueblos del México antiguo y perduró su uso hasta tiempos después de la conquista.

(24) Pedro Carrasco, Historia General de México, Tomo I, 3a. Edición, Colegio de México, México, 1981, Página 231.

Como conclusión del estudio sobre el contrato de compraventa en la época prehispánica, dilucidamos que sólo existían estos negocios, tratándose de bienes muebles y se perfeccionaba este contrato por el simple acuerdo de voluntades, con la salvedad, de que revestía de cierta formalidad, ya que estos contratos sólo podían celebrarse dentro del mercado, siendo el más importante el de Tlatelolco que se celebraba diario, de manera que estaba prohibido celebrarlos fuera; toda vez -- que en el mercado "había siempre un grupo de jueces, los señores de los mercaderes, que juzgaban rápidamente todos los -- asuntos referentes al mercado. Las actividades mercantiles -- estaban sujetas a impuestos que pagaban todos los que llevaban productos al mercado" (25), por ello si alguna operación de compraventa se celebraba fuera de este lugar, dicho acto -- podía ser considerado por la autoridad Mexica como nulo, en -- virtud de que no pagarían los impuestos correspondientes a -- esa actividad.

2. EPOCA DE LA CONQUISTA

Con la llegada de los españoles se vino un enfrentamiento de dos culturas totalmente diferentes y con ello en todo el territorio las culturas indígenas perdieron gran parte de sus características que habían tenido, y aunque se les conservó alguno de sus derechos, se les impusieron nuevos patrones de conducta social, político, jurídico y religioso.

El orden jurídico castellano se implantó en la Nueva España, y a su lado sobrevivieron, en mayor o menor medida, las leyes y costumbres de los pueblos aborígenes, pero los patrones jurídicos que se impusieron a nombre de la corona español-

(25) Pedro Carrasco, Ob. Cit., Página 231.

la, tuvieron como finalidad combatir el ordenamiento jurídico que se tenía, y en especial las normas relativas al derecho de familia, que fueron atacadas por los misioneros y funcionarios del rey.

En lo que se refiere a la propiedad de la tierra, tenemos que en un principio, fue reconocida por los españoles la legitimidad de la propiedad en que se hallaban asentados los indígenas, según se desprende de las Ordenanzas dictadas por Felipe II, el 13 de junio de 1573, sobre descubrimientos, población y pacificación de las Indias, en las que establecía entre otras cosas: "1.- Que el rey reconoció el derecho de propiedad o dominio directo de los indios, tal como lo tenían al tiempo del descubrimiento; 2.- Que prohibía que bajo ningún pretexto se les quitara cosa alguna de lo que les pertenecía;... 5.- Que, por lo mismo, el tomar posesión de la tierra en nombre del rey no implicaba despojo de ninguna especie" (26). Por tal motivo los españoles ocuparon tierras baldías, pero poco a poco la propiedad de los indígenas fue víctima de los intentos de despojo por los conquistadores, violando de esta manera las ordenanzas antes mencionadas.

En la Nueva España, el derecho español era común y dictado para las Indias en general o para la Nueva España en particular y estaba constituido por los códigos españoles, Reales Cédulas, Reales Ordenes, Mandamientos de Gobernación, Autos Acordados, Ordenanzas, Pragmáticas, Leyes, etc., que formaron un sistema complejo y de la cual no siempre sabía uno a cual atenerse; para enmendar esta situación, La Corona, el consejo y las autoridades locales emprendieron diversos intentos de recopilación, lo que se logró a finales del siglo XVII, con la promulgación de la Recopilación de las Leyes de Indias en

(26) T. Esquivel Obregón, Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomo II, Ed. Polis, México 1937, Págs. - 219 y 220.

1681, que tuvieron una aplicación distinta entre todos los habitantes de acuerdo a su rango y condición.

Respecto a la propiedad, se distinguieron primeramente dos clases de bienes, según fueron definidos por las partidas diciendo: "Bienes son llamados aquellas cosas de que los hombres se sirven et se ayudan; et éstas son dos maneras, las -- unas muebles et las otras raíces" (27). Los bienes muebles son considerados aquellos que pueden moverse ya sea por sí -- mismos o por una fuerza extraña y las raíces son aquellas que no pueden moverse por sí mismos o por otra fuerza sin que se afecte su forma. De estos últimos y en especial la tierra, dentro del derecho español, se buscó privar a los indios de sus propiedades y nada más fácil para ellos que considerar -- que los indios no eran propietarios, ni siquiera copropietarios de las tierras que cultivaban, en virtud de que en ningún momento tenían alguna facultad sobre ella, prueba de ello es que en ningún momento les era posible que las enajenaran, -- sino que únicamente podían heredarlas o dejar un substituto, -- ello ocasionó que los conquistadores despojaran de sus tierras a los indios con el paso del tiempo, tomando posesión de las mismas, y estableciendo una propiedad que era reconocida por la corona española ya que según ellos, no podía ser defendida por los indígenas en virtud de que no conocían la noción del derecho de propiedad, porque los españoles fueron los que introdujeron dicha noción, utilizándola para su propio beneficio.

Ahora bien, la transmisión de la propiedad se presentó a través de la compraventa, que era considerada como un contrato consensual, ya que sólo requería para su perfeccionamiento, el consentimiento de las partes contratantes en los términos--

(27) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Págs. 167 y-168.

de un convenio, según se desprende del concepto de compraventa dado en esa época, que dice: "Vendida es una manera de - - pleyto que los homes usan entre sí mucho, et fácese con consentimiento de amas las partes por prescio cierto en que se avienen el comprador et el vendedor" (28).

En efecto la compraventa era un contrato consensual, en donde bastaba con el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio para su celebración, aunque también podía darse en escritura pública según lo hubiesen acordado las partes y en cuyo caso el contrato no podía considerarse perfeccionado hasta que no se hubiera cumplido con lo acordado, esto es, hasta que no se hubiese seguido esa formalidad. "Al reglamenter el derecho de alcabala, Los Reyes Católicos en 10 de diciembre de 1491, mandaron que las ventas de bienes raíces, habían de hacerse en escritura ante escribanos de número de las ciudades, villas y lugares" (29).

Pero tal como lo he mencionado, las leyes tuvieron una aplicación distinta entre todas las personas de acuerdo a su rango, y en el caso de la compraventa no iba a ser la excepción en donde por las Ordenanzas del 17 de diciembre de 1603, los indios que querían vender algunas tierras cuyo valor no excediera de treinta pesos, deberían de cumplir con ciertos requisitos que obviamente no cumplían los españoles, como son: pregonar por treinta días la venta de tierras y venderlas o rematarlas al mejor ponedor, mientras tanto se investigaba si las tierras eran propiedad del vendedor, heredadas por sus padres y además que tuviera otras tierras que le sirvieran de sustento, de otra manera, la venta que se celebrara sería nula y no tendría ningún valor y por lo mismo no produciría nigún efecto.

(28) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Página 350.

(29) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Página 351.

La regulación de la compraventa en sí, se refería especialmente sobre los bienes raíces, dejando a segundo término lo referente a los bienes muebles; en los primeros la compraventa tenía los siguientes efectos:

El vendedor contraía la obligación de transmitir el dominio de la cosa y asegurar la quieta y pacífica posesión del comprador; pero aquí tenemos que el dominio de la cosa objeto del contrato no se transmitía por virtud del mero acuerdo de voluntades, sino que para transmitir el dominio era necesario la entrega material de la misma por parte del vendedor, así como la obligación del comprador que consistía en la entrega material del precio, a menos que diere este último prenda, -- fianza o hubieran pactado un plazo para el pago.

En este caso la ley que regía la compraventa era un tanto flexible y la favorecía, ya que "el efecto de la venta con relación al vendedor era que estaba obligado a entregar al -- comprador la cosa vendida, y si no fuese posible, a entregar otra cosa igual, o devolver el precio" (30).

Una vez que el pueblo mexicano se independizó de España, siguieron vigentes las leyes dictadas por esa nación, sin embargo hubo en nuestro México algunos preceptos legales que tuvieron vigencia relativa, entre ellos mencionaremos la Constitución de Apatzingán del 22 de octubre de 1814, La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos publicada el 4 de octubre de 1824, etc., pero fué hasta 1827-1828, cuando -- por primera vez surge en México un cuerpo legal ya debidamente constituido y con vigencia plena en uno de los Estados, Oaxaca, a este Código me referiré en el siguiente numeral.

(30) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Página 359.

3. CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827-1828.

Siendo Oaxaca cuna de grandes personalidades que ha tenido México, no podía quedarse atrás en lo que comprende la investigación jurídica, un ejemplo claro lo constituye el Código Civil del Estado de Oaxaca, expedido en tres libros, los días 31 de octubre de 1827, 2 de septiembre de 1828 y 29 de octubre de este mismo año. Oaxaca con ello viene a ser la Cuna de la Codificación Iberoamericana, tal como lo señala el Dr. Raúl Ortiz Urquidi, a quien gracias a su encomiable labor de investigación jurídica, debemos su descubrimiento, y que además señala "y el honor es doble para nosotros los oaxaqueños, por oaxaqueños y por mexicanos -que al Estado de Oaxaca- y por consecuencia, y muy legítimamente, a nuestro México- corresponde la gloria de haber expedido el primer código civil de Iberoamérica, y no sólo, sino de todo el mundo de habla española y portuguesa". (31)

Así pues, refiriéndonos al tema que nos ocupa, tenemos que el legislador oaxaqueño primeramente hace una distinción entre las diversas clases de bienes que existen, clasificándolos en bienes muebles y bienes inmuebles, llamando a estos últimos bienes raíces, según lo establece el artículo 390, contenido en el libro segundo de este Código, Titulado "De los Bienes y de las Diferentes Modificaciones de la Propiedad". Son considerados como bienes muebles a todos aquellos que pueden ser transportados de un lugar a otro, o bien las rentas o las acciones, siendo los primeros muebles por su naturaleza y los segundos por disposición de la ley; los bienes inmuebles por consecuencia serán todos aquellos que se encuentran fuera de esta clasificación.

(31) Dr. Raúl Ortiz-Urquidi; Oaxaca Cuna de la Codificación-Iberoamericana, Primera Edición, Editorial Porrúa, México 1974, Página 11.

En cuanto a la propiedad de los bienes nos señala que: - "Es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos" (32) (artículo 415), de tal manera que una persona que es propietario de un bien tiene el derecho más amplio a que se refieren los romanos, de modo que puede usarlo, disfrutarlo y disponer de él, ya sea des trayéndolo, enajenándolo o transmitiendo la propiedad a otra persona.

La transmisión de la propiedad, no fué ajena a los legisladores de Oaxaca, quienes la reglamentaron hasta el tercer libro, expedido como ya se dijo el 29 de octubre de 1828 y publicado el 14 de enero de 1929, bajo el título "Los Diferentes Modos de Adquirir la Propiedad", el cual nos señala entre otras cosas lo siguiente:

La propiedad de los bienes se puede adquirir por el mero efecto de las obligaciones (artículo 571). A mayor abundamiento podemos decir que la propiedad de las cosas se puede adquirir como resultado de las obligaciones que surgen de la celebración de un contrato, mismo que es conceptuado como "una convención por la cual una o muchas personas se obligan, así a una o muchas otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa" (artículo 898).

De lo anterior se desprende que, para que haya un contrato es necesario el acuerdo de voluntades (consentimiento) entre las partes contratantes, quienes se van a obligar a dar, hacer o no hacer alguna cosa; que tratándose de la compraventa, esa obligación va a consistir en dar alguna cosa por par-

(32) Dr. Raúl Ortiz-Urquidí; Ob. Cit., Página 175.

Nota: Los artículos de este Código fueron tomados del libro - Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana del Dr. - Raúl Ortiz-Urquidí.

te del vendedor, y a recibir la cosa y pagar el precio por -- parte del comprador.

Cabe señalar que es necesario que a este acto se le dé -- la validez que requiere para que pueda surtir sus efectos, de este modo tenemos que el artículo 906 nos señala cuatro condi -- ciones que son indispensables para la validez de un contrato -- que son:

1. El consentimiento de la parte que se obliga.
2. Su capacidad para contratar.
3. Un objeto cierto que forma la materia del empeño.
4. Una causa lícita en el motivo de la obligación.

De suerte que si en la celebración de un acto falta algu -- na de estas condiciones, el acto estará afectado de nulidad.

En el caso de la compraventa, tenemos que el artículo -- 1165 la define de esta manera: "La venta es un contrato, por -- el cual el uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pa -- garla", de lo anterior se desprende que la compraventa es con -- sensual y se perfecciona, desde el momento en que existe el -- acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio de la misma, -- aunque no haya sido entregada la primera ni pagado el segundo.

El vendedor se encuentra obligado a entregar la cosa y a -- garantizarla según lo dispone el artículo 1185, sin embargo y -- según se desprende del mismo ordenamiento, la obligación del -- vendedor de entregar la cosa tratándose de los bienes inmue -- bles únicamente podrá ser satisfecha cuando ha entregado las -- llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los -- títulos de propiedad del inmueble vendido (artículo 1187). -- Ahora bien, en lo que se refiere a la transmisión de la pro -- piedad, ésta no se da por el solo efecto del acuerdo de volun --

tades, sino sólo cuando se hace entrega de las llaves del inmueble, que es una forma de otorgar la posesión del mismo, o por la entrega de los títulos de propiedad, que fue considerada como una forma equivalente de entrega del inmueble.

Tratándose de bienes muebles, el legislador adoptó el sistema romano de "La Traditio", en donde era necesaria la entrega material de los bienes objeto de la compraventa al momento de la celebración, según lo dispone el artículo 1188, - que dice:

"La entrega de los efectos muebles se hace:

0 por la tradición real.

0 por la entrega de las llaves de los edificios en que se hallan encerrados.

0 por el sólo consentimiento de las partes, si la tradición no puede hacerse realmente al momento de la venta".

En cuanto a la forma de la compraventa tenemos que no se señala una forma específica en la celebración, la cual puede hacerse verbalmente o por escrito, esto último por escritura pública o privada; pero creo que tratándose de bienes inmuebles la celebración de la compraventa se lleva a cabo en escritura pública o privada, aunque esto no se encontraba reglamentado, si se presupone, en virtud de que se encontraba establecido que los gastos de escritura eran a cargo del comprador, además de que en cualquiera de estas formas, podía hacer valer su derecho frente a terceros al inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

4. CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.

No obstante que al consumarse la Independencia de México nuestros gobernantes notaron la falta y la necesidad que se tenía de una codificación civil adecuada en el Distrito Federal, que rigiera los actos a que estaba sujeta la vida cotidiana, fue hasta después de la mitad del siglo cuando se comisionó a algunos legisladores para que elaboraran el proyecto de Código Civil de 1870, quienes dieron un paso importante al seguir las ideas provenientes de la legislación francesa, especialmente al legislar en materia de compraventa.

En efecto, fue hasta la época en que era presidente Don Benito Juárez cuando se hizo más notoria la necesidad de que el Distrito Federal tuviera un ordenamiento civil, sobre todo porque ésta era la materia que el presidente profesara en el Instituto de Ciencias y Artes de Oaxaca, de ahí que cuando -- asumió el poder como Jefe del Estado Mexicano, una de las primeras actividades que realizó fue, como lo menciona el Dr. -- Raúl Ortiz-Urquidi, "comisionar al doctor don Justo Sierra - O'Reilly para que redactara el respectivo proyecto que meses más tarde, el 18 de diciembre de 1859, el expresado jurista -- remitiera, ya concluido, a la Secretaría de Justicia para que la comisión que el propio Juárez nombró y que empezó a funcionar a comienzos de 1861, se encargara de revisarlo" (33), entrando en vigor los dos primeros libros del revisado código -- los días 6 y 20 de julio de 1866, pero una vez consolidada la República, una nueva comisión nombrada por el mismo Juárez -- terminó la revisión el 28 de mayo de 1870, "con el feliz resultado de que el 13 de diciembre de ese mismo año fuera promulgado por el Presidente Juárez, con el refrendo de su ministro de Justicia e Instrucción Pública don José María Iglesias,

(33) Dr. Raúl Ortiz-Urquidi, Ob. Cit., Página 87.

el Primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California" (34), fijándose como fecha de la iniciación de su vigencia el primero de marzo de 1871, con ello podemos pensar que se dió un gran paso para que se rigieran los actos civiles a que estaba sujeta la capital y el Territorio de la Baja California.

Refiriéndome al tema que nos ocupa, tenemos que el pensamiento romano de la compraventa contenido en la Traditio, en el sentido de que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida al momento de la celebración del contrato, tuvo marcada influencia en el Derecho Francés, sobre todo tratándose de bienes muebles, y por consecuencia también influyó dentro del Derecho Mexicano en los Códigos de 1870 y 1884. En efecto, el Derecho Civil Francés define a la compraventa como un contrato por el cual una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que ésta, que es el comprador, se obliga a pagar por aquella su valor en dinero; y casi en el mismo sentido encontramos la definición que nos da el Código Civil de 1870 en su artículo 2939, al señalar que "la compraventa es un contrato por el cual, uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero", de lo que se desprende que en el contrato de compraventa, existe una obligación recíproca de transmisión de dominio como más adelante señalaré, pero una vez transmitido el dominio de la cosa por el solo acuerdo de voluntades, se puede considerar que el efecto esencial de la compraventa se ha cumplido, quedando el contrato perfeccionado; el artículo 2946 a este respecto señala que: "la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho", y el artículo 2950 nos reafirma la idea de que en la compraventa existe una transmisión del dominio recíproco al decir: "Desde el momento

(34) Dr. Radl Ortiz-Urquidi, Ob. Cit., Página 88.

en que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, -- 1552 y 2946 pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor teniendo cada uno de ellos derecho a exigir del otro el cumplimiento del contrato".

Las obligaciones que se contraían al celebrar el contrato, consistía por parte del vendedor a entregar la cosa vendida en el estado en que se encontraba al momento de la celebración, estas obligaciones se encuentran enmarcadas dentro de -- los artículos 2990 y 2991 del Código Civil, teniendo como ba-- se el principio de que por medio del contrato de compraventa-- se transmite el dominio y la propiedad de la cosa vendida.

Ahora bien, para el perfeccionamiento de los contratos -- que se encontraban reglamentados por este código, incluyendo-- el de compraventa, únicamente se requería el consentimiento -- de las partes contratantes, tal como lo señala el artículo -- 1392 que establece: "Los contratos se perfeccionan por el me-- ro consentimiento; y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las -- consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Por lo anterior podemos considerar que nuestros legisla-- dores siguiendo los lineamientos trazados por el Código Civil Francés, optaron por estimar que la traslación de la propie-- dad de las cosas objeto del contrato, se lleva a efecto por -- el solo acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, de -- esta forma lo encontramos señalado en el artículo 1552 que dice: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, -- ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en contrario".

En lo que se refiere a la validez de los contratos, tene

mos que el artículo 1439 nos señala que no depende de formalidad externa alguna, pero tratándose de bienes inmuebles, este código manifiesta la necesidad de que se siga cierta formalidad al establecer en el caso de compraventa, que no requiere para su validez formalidad especial alguna, sino cuando recae sobre un bien inmueble, tal como lo encontramos en el actual artículo 2316 del Código Civil vigente.

En el Código en estudio es donde encontramos por vez primera una mayor reglamentación en cuanto a la formalidad en los contratos de compraventa, y donde se comienza a hablar de una formalidad especial en la celebración de los mismos tratándose de inmuebles y sobre todo en base a una cuantía. En efecto, el Código Civil de 1870, tiene por objeto dotar de una mayor formalidad a las operaciones de compraventa, en la medida en que aumenta el valor de la cosa objeto del contrato. De esta forma la venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador, ante dos testigos conocidos (artículo 3057), y si el valor del inmueble excede de esa cantidad la venta se hará en escritura pública (artículo 3060). Como podemos observar, aquí es donde encontramos el antecedente mexicano de la regulación de las escrituras privadas de compraventa de inmuebles, que es el objeto de estudio de esta tesis.

Uno de los aspectos más importantes de la compraventa de inmuebles son los efectos frente a terceros, para que éstos tengan conocimiento de la situación jurídica que guardan los inmuebles; a este respecto tenemos que el artículo 3061 del Código Civil nos señala que "la venta de raíces no producirá efectos con relación a terceros, sino después de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad", ahora bien, para demostrar que la cosa que se enajena es de la propiedad del vendedor, el Código Civil a través de la fracción III del artícu

lo 2981, determinó la obligación para éste, de prestar el saneamiento para el caso de evicción y de esta manera se presume que el vendedor no sólo transmitió la posesión de la cosa vendida, sino principalmente la propiedad.

5, CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884

A instancias del presidente Manuel González y en virtud de ciertas coyunturas políticas y personales se elaboró un -- nuevo código por decreto de 14 de diciembre de 1883, que sustituyó al Código de 1870.

La finalidad de este nuevo código al entrar en vigor al año siguiente en el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, fue el de incorporar únicamente un individualismo absoluto en materia testamentaria, ya que en lo que se refiere a la propiedad individual y en especial al contrato de compraventa, tenemos que las mismas disposiciones contenidas en el Código de 1870 fueron trasplantadas a este nuevo código, -- no habiendo ninguna variante en cuanto a la enajenación de -- los bienes, tal es el caso de la definición de compraventa -- contenida en el artículo 2811 (2939 del Código de 1870), que dice: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los -- contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar -- una cosa, y la otra a pagar un precio cierto y en dinero", -- así como de que la compraventa es perfecta y obligatoria por el sólo consentimiento de las partes en la cosa y en el precio (artículo 2818).

Una de las características tanto del Código de 1870 como el de 1884 fué de que la transmisión de la propiedad de los -- bienes o de los derechos se hará únicamente cuando la cosa se haga cierta y determinada, de tal manera que las enajenaciones de las cosas que no hayan sido determinadas individualmen

te, no se transmitirá la propiedad, sino hasta que se haga --
cierta y determinada.

Así pues, si las características de la compraventa en el
Código Civil de 1884 son las mismas que he señalado para el -
Código Civil de 1870, no veo razón de hacer inútiles repeti--
ciones de las mismas, por lo que creo más conveniente conti--
nuar con otro tema.

CAPITULO TERCERO

LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y EL VALOR JURIDICO DE LAS ESCRITURAS PRIVADAS

1. CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA
2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA
3. ELEMENTOS DE VALIDEZ
4. LA FORMA COMO ELEMENTO DE VALIDEZ
5. LA CELEBRACION ANTE TESTIGOS
6. VALOR JURIDICO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA CELEBRADOS EN ESCRITURAS PRIVADAS

1. CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA

La mayoría de los autores han definido a la compraventa como un contrato en el que se van a crear obligaciones recíprocas tanto para el vendedor como para el comprador, el primero obligándose a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el comprador a pagar por esa cosa un precio cierto y en dinero.

Ahora bien, si la compraventa es un contrato, veremos primeramente que en nuestro derecho los Códigos Civiles de 1870 y 1884 entendían al contrato como un convenio por el cual dos o más personas se transmiten algún derecho o contraen alguna obligación; concepto que fue el resultado del estudio de las disposiciones contenidas en el Derecho Francés, en donde consideraba al contrato como un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa; sin embargo ni los Códigos Civiles Mexicanos, ni el Código Civil Francés señalaban claramente el sentido del contrato, ya que éste se encontraba englobado dentro del significado de la palabra convenio. Nuestro Código Civil vigente por su parte, ya determina claramente el alcance de las palabras convenio y contrato, aunque esta última lo considera como una especie del género convenio, de modo que el convenio es el género y el contrato la especie; tal como lo establecen los artículos 1792 y 1793 del Código Civil que señalan:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones", y

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

Para comprender mejor el significado y la aplicación de la palabra contrato a un acto jurídico, de acuerdo con lo que hemos señalado, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos en la celebración del acto:

1. Que el acto se realice entre dos o más personas;
2. Que exista un acuerdo, esto es el consentimiento de las partes para celebrar el acto;
3. Que el acuerdo sea sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos (objeto);
4. Que el objeto sea lícito.

Requisitos que habremos de estudiar más detenidamente -- dentro de los elementos de existencia.

Así pues, con las anteriores características, podemos -- considerar que el contrato es, tal como lo escribe el profesor Manuel Bejarano Sánchez, "un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de la voluntad, tendiente a la producción de efectos de derechos sancionados por la ley. Es una -- doble manifestación de la voluntad: la de los contratantes -- que se ponen de acuerdo" (35).

En cuanto a la definición de la compraventa tenemos que nuestro Código Civil en vigor, la define como un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se -- obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (artículo 2248).

Esta definición ha sido el resultado de las influencias--

(35) Manuel Bejarano Sánchez, Obligaciones Civiles, Colección Textos Jurídicos Universitarios, México, 1981, Página 30

que hemos tenido en nuestro Derecho Civil, tal es el caso del Derecho Civil Francés, sobre el cual se inspiraron los Códigos Civiles de 1870 y 1884, o bien del Derecho Civil Argentino, del cual creo, se tuvo una influencia más directa ya que en su artículo 1323 del Código Civil Argentino establece: "Habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta a su vez se - - obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en - - dinero", términos similares a los contenidos en nuestro artículo 2248 antes citado, con la salvedad de que este último artículo suprime de su definición, la obligación del comprador de recibir la cosa, ya que la misma, así como la del vendedor de entregar la cosa se presuponen, esto es, existen, -- tal es el caso de las obligaciones esenciales como son: transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho por parte del vendedor y pagar un precio cierto y en dinero por parte del - comprador.

De lo antes señalado puedo concluir que la compraventa es un contrato en el que intervienen dos o más personas, denominadas, una vendédor y la otra comprador, obligándose ambas a cumplir con ciertas obligaciones y derechos, el vendedor a -- transferir la propiedad de una cosa o de un derecho que es el objeto de la compraventa y el comprador a transferir la propiedad de un precio, esto es a pagar un precio cierto y en dinero por esa cosa o derecho. No obstante lo anterior debemos agregar que la compraventa presenta las siguientes características, que aunque no se encuentran señaladas en el concepto, - si se desprenden del mismo, y son:

1. Es un contrato, tal como lo he mencionado anteriormente y porque se trata de una convención en donde intervienen dos o más personas que siguen una forma requerida por el derecho y que se funda en una causa que es la adquisición de un bien objeto de la compraventa, que constituye una obliga--

ción para ambas partes, como es la entrega de la cosa y el pago del precio.

2. Principal, ya que para que tenga validez la compraventa y pueda cumplirse debidamente no requiere de un acto anterior que lo vaya a reforzar.

3. Patrimonial, esto es, que se realiza sobre derechos-personales, derechos reales o en ambos.

4. Típico o nominado, porque se encuentra regulado por el Código Civil.

5. Bilateral o sinalagmático, ya que crea obligaciones-recíprocas para las partes que en él intervienen.

6. Oneroso, ya que durante la celebración de la compraventa el vendedor recibe el provecho del precio, pero a la vez cumple con la obligación de entregar la cosa y viceversa, esto es, que estipula provechos y gravámenes recíprocos.

7. Conmutativo y en ocasiones aleatorio, es conmutativo cuando las prestaciones que las partes se van a otorgar son ciertas desde el momento en que se celebra el contrato, por ejemplo la compraventa de un inmueble. Aleatorios por su parte son cuando las prestaciones que se van a dar las partes son inciertas que no se puede evaluar una ganancia o una pérdida sino hasta que un acontecimiento se realice, por ejemplo el contrato de compra de esperanza (una cosecha).

8. Con libertad de forma, ya que la compraventa se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, pudiendo ser verbal (sin forma) o formal cuando se requiere que la voluntad de las partes se externe bajo cierta forma, como es el caso de la compraventa de inmuebles cuando el valor de la operación excede de quinientos pesos, y haya necesidad de inscribir dicha operación en el Registro Público de la Propiedad.

9. Traslato de dominio, en virtud de que al celebrar la compraventa el vendedor entregará el objeto de la misma y el comprador el precio que será cierto y en dinero.

2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA

La compraventa como acto jurídico que es, requiere de -- una manifestación de voluntad que va a producir efectos de de recho sancionados por la ley, pero para su perfeccionamiento -- necesita de ciertos elementos esenciales sin los cuales no se ría posible su existencia, esos elementos son:

1. El consentimiento; y
2. El objeto

Que son los únicos requisitos contenidos en el artículo-1794 del Código Civil, y que son aplicables a todos los contratos.

1. El consentimiento, la voz consentimiento, nos dice el Dr. Luis Muñoz, "viene de las palabras CUM y SENTIRE, que -- significan sentir juntos, supone en la compraventa bilateralidad" (36); esto es, dos manifestaciones de la voluntad, mis- mas que emanan de cada una de las partes contratantes; es decir, del vendedor y del comprador. Estas manifestaciones de voluntad se realizan por parte del vendedor a través de la -- oferta y por parte del comprador en la aceptación, que consti- tuyen los elementos del consentimiento, el primero que consis- te en la oferta, propuesta o policitud, y el segundo en la aceptación, pero es necesario que exista congruencia en el -- acuerdo de voluntades para que el contrato que se celebra ten- ga valor jurídico; esto es, que el consentimiento "determine-

(36) Dr. Luis Muñoz, La Compraventa, Primera Edición, Ed. -- Cárdenas, México, 1976, Página 269.

la existencia de dos manifestaciones de voluntad concordantes en su objeto, que se encuentran en el tiempo y en el espacio" (37). En efecto, la voluntad de las partes para celebrar un acto, es el elemento principal del mismo y tratándose de un contrato tenemos que esa voluntad se llama consentimiento.

En la compraventa el consentimiento surge de dos conductas humanas concientes y consideradas en pie de igualdad jurídica, que proceden de diversos sujetos de manera expresa para que puedan ser conocidas por la otra parte, logrando así la integración de las voluntades en el contrato. Estas manifestaciones de la voluntad para la existencia de la compraventa, nos la señala el artículo 2248 del Código Civil al decir: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a -- transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el -- otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". Este primer elemento que es el consentimiento lo define Rafael Rojina Villegas como "un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio" (38).

El consentimiento, como podemos observarlo en el artículo 1794 del Código Civil, es el primero de los elementos para la existencia de un contrato y puede ser expreso o tácito, logrando a través de él, que los contratos se perfeccionen, tal como lo señala el artículo 1796 del citado ordenamiento, exceptuando desde luego a aquellos contratos que necesariamente deben revestir una forma señalada por la misma ley.

Tratándose de la compraventa de inmuebles el consenti-

(37) Jorge A. Sánchez-Cordero Dávila, Introducción al Derecho Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas -- U.N.A.M. Primera Edición, México, 1981, Página 86.

(38) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Cuarta Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, -- 1970, Página 63.

miento debe estar precedido por una oferta y su consecuencia que es la aceptación. En efecto, para que se produzca el consentimiento en este contrato se necesita de la concurrencia de la oferta hecha por el vendedor y de la aceptación por el comprador, esto es, de dos declaraciones de voluntad que tienen por finalidad la formación del contrato.

2. El Objeto, éste es el segundo elemento que se necesita para que un contrato pueda tener existencia jurídica, ya que en un acuerdo de voluntades no basta únicamente con el consentimiento para que el acto tenga validez, sino que es necesario este otro elemento que es el objeto, para que pueda nacer el acto jurídico.

El Licenciado Ernesto Gutiérrez y González al referirse al objeto nos señala que éste puede tener tres significados que son: El objeto directo, el objeto indirecto y la cosa en sí. El primero que consiste en la creación o transmisión de derechos y obligaciones; en la compraventa de inmuebles los derechos y obligaciones nacen o se crean para ambas partes; en efecto, surge el derecho de que al vendedor se le pague un precio cierto y en dinero y el comprador a que se le transmita el dominio y la propiedad del bien; y la obligación de uno a transmitir el dominio y la propiedad del bien y pagar el precio convenido por el otro. El segundo significado se presenta únicamente en la conducta del deudor que consiste en dar, hacer o no hacer, es decir, a cumplir con aquella conducta a que se comprometió, que en la compraventa de inmuebles consiste en dar, transmitir el dominio y la propiedad del bien adquirido; y por último tenemos dentro del tercer significado a la cosa misma, el objeto material de la compraventa.

Otros autores han hecho la distinción entre el objeto del contrato y la materia del mismo, diciendo que el objeto consiste en la creación o transmisión de derechos y obligaciones

nes, y la materia del contrato en la cosa que una de las partes se obliga a entregar (conducta de dar), o bien en la realización de un hecho o de una abstención (conducta de hacer o de no hacer), tal es el caso de la compraventa en que su objeto consiste en la obligación que tiene el vendedor por una parte de entregar; es decir, transferir la propiedad de una cosa determinada o de un derecho, tal como lo dispone el artículo 2248 del Código Civil, y a su vez el derecho que tiene de recibir por ella el precio que se haya convenido, cierto y en dinero, y la obligación del comprador que consiste en pagar el precio cierto y en dinero y a su vez el derecho que tiene de recibir la cosa; en tanto que la materia va a estar representada por la cosa, que puede ser un bien mueble o inmueble y el precio cierto y en dinero.

En suma creo que las distintas consideraciones que se han hecho llegan a un mismo fin, que es el de considerar por una parte las obligaciones y derechos que contraen los contratantes y la cosa material del contrato, sin embargo estimo como más completa la que da el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González, misma que he mencionado anteriormente.

En cuanto al segundo significado tenemos que de acuerdo con el artículo 1824 del Código Civil, el objeto regula dos supuestos:

1. La cosa que el obligado debe dar;
2. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En el primer supuesto y el único que nos interesa, tenemos que el artículo 2011 del mencionado ordenamiento y dentro de las obligaciones de dar nos señala:

"La prestación de la cosa puede consistir:

- I. En la traslación del dominio de cosa cierta".

Así pues, en el caso de la compraventa de inmuebles, sabemos que este primer supuesto es la finalidad primordial ya que se busca transmitir el dominio y la propiedad del objeto-material del contrato; en efecto, la compraventa de inmuebles es un contrato traslativo de dominio, que al momento de perfeccionarse, crea una obligación de dar o sea, trasladar la propiedad y el dominio de cosa cierta, misma que debe verificarse al momento del perfeccionamiento del contrato, de modo que el comprador desde ese instante ya es el titular de la cosa, aun cuando no se le haya hecho entrega de ella, y él haya o no entregado el precio convenido.

En el último significado que es la cosa objeto material del contrato, tenemos que cuando la obligación del deudor consista en dar una cosa, esa cosa objeto del contrato puede revestir cualquiera de las siguientes hipótesis, que nos señala el artículo 1825 del ordenamiento citado.

1. Existir en la naturaleza;
2. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
3. Estar en el comercio.

En el caso concreto de la compraventa de inmuebles tenemos que un inmueble existe física y jurídicamente en el momento de celebrarse el contrato, ya que en la oferta que se haga del mismo, se hará necesario que se determinen sus características especificándolo, siendo indispensable para que la cosa sea objeto de un contrato, estar dentro del comercio, esto es, que no se encuentren dentro de los supuestos contenidos en el artículo 749 del Código Civil, como son aquellas cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, como es el caso del aire, el mar, etc., y las cosas que por disposición de la ley se declaran irreductibles a propiedad particular, como son los monumentos públicos, los edificios -

públicos, etc.

El Doctor Ortiz Urquidi nos explica que existe otro elemento esencial que es "la norma jurídica que sanciona la voluntad del autor o el consentimiento de las partes para la producción de las consecuencias deseadas por ellos" (39).

3. ELEMENTOS DE VALIDEZ

Una vez que hemos estudiado los elementos esenciales, pasará a analizar los elementos de validez que necesita todo contrato para que éste sea plenamente eficaz; cabe señalar que cuando llega a faltar alguno de estos elementos el contrato podrá tener existencia jurídica, pero se encontrará viciado y estará afectado de nulidad, misma que puede ser absoluta o relativa, según lo previene la propia ley; así pues, los elementos a que nos vamos a referir, según se desprende del artículo 1795 del Código Civil interpretado a contrario sensu son:

1. La capacidad legal de las partes;
2. La ausencia de vicios del consentimiento;
3. Licitud en el objeto, motivo o fin del contrato; y
4. La forma.

1. La capacidad legal de las partes, por capacidad podemos entender a la aptitud jurídica de ser sujeto de derechos y deberes y hacerlos valer; pues bien, en una relación contractual las partes que van a celebrar el acto deben encontrarse legalmente capacitadas para ello, esto es, que tengan esa aptitud jurídica, pues de lo contrario el acto que vayan

(39) Dr. Raúl Ortiz-Urquidi, Derecho Civil, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1982, Página 274.

a celebrar estará afectado de nulidad, en virtud de que esa persona no puede ser sujeto de derechos y obligaciones, y más aún no podrá hacer valer esos derechos, ni mucho menos podrá obligársele a cumplir con sus deberes.

El Código Civil en su artículo 1798 nos señala a este -- respecto que: "Son hábiles para contratar todas las personas-- no exceptuadas por la ley".

Ahora bien, ¿cuáles son las personas no exceptuadas por la ley?. La solución nos la dá igualmente nuestro legislador al determinar quienes son incapaces para realizar ciertos actos jurídicos con plena validez, de esto dilucidamos que sólo las personas capaces pueden manifestarse libremente y producir con su voluntad consecuencias jurídicas, recordando que existen dos tipos de capacidades:

I.- "De goce, que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes" (40).

II.- "De ejercicio, que es la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan y para asumir deberes jurídicos" (41).

En el primer caso tenemos que en un principio toda persona tiene capacidad de goce, que la adquiere con el solo hecho de su nacimiento y que pierde con su muerte, tal como lo señala el artículo 22 del Código Civil.

En el segundo caso que es la capacidad de ejercicio, consiste en la aptitud que tiene toda persona para ejercitar por sí mismo los derechos y obligaciones que le corresponden por-

(40) Lic. Ernesto Gutiérrez y González, Derecho de las Obligaciones, Cuarta Edición, Ed. José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue., México 1971, Página 278.

(41) Lic. Ernesto Gutiérrez y González, Ob. Cit., Página 279.

ser titular de ellos, es la capacidad a que nos vamos a referir como elemento de validez en los contratos y la falta de ella ocasiona la nulidad relativa del acto que se ha celebrado, ya que la falta de capacidad de ejercicio trae como consecuencia que la persona que va a celebrar un acto no pueda - - ejercitar debidamente sus derechos y cumplir sus obligaciones.

La capacidad de ejercicio en nuestro derecho puede ser de dos formas:

1. Total y
2. Parcial

La capacidad total es aquella que tienen las personas mayores de edad y en pleno goce de sus facultades mentales; y la capacidad parcial por su parte es aquella que tienen los menores de edad emancipados que solamente pueden hacer valer sus derechos personales o reales sobre bienes inmuebles teniendo una autorización judicial para enajenar, gravar o hipotecar, o bien teniendo un tutor para los negocios judiciales, según lo dispone el artículo 643 del Código Civil, de tal manera que los actos que realicen los emancipados a través de sus representantes en los casos específicamente señalados, de ninguna manera estarán afectados de nulidad por esta causa, sino que serán válidos.

La invalidez de los contratos por falta de capacidad de ejercicio en los contratantes, en los casos señalados por el artículo 450 del Código Civil, provoca la nulidad relativa del acto, ya que es posible la convalidación del mismo mediante la ratificación por la persona incapaz cuando sale de ese estado, o cuando lo hace por medio de su representante legal autorizado especialmente para celebrar el acto correspondiente; cabe señalar que el representante de un menor no puede ratificar todos los actos del incapacitado, pues para algunos -

requiere de la autorización judicial, como es el caso de la compraventa de inmuebles.

En este caso concreto de compraventa de inmuebles por escrituras privadas, tenemos que es práctica común que al celebrar el contrato de compraventa se establezcan las generales de los contratantes, tales como nacionalidad, lugar de origen, fecha de nacimiento, etc., recalcando la mayoría de edad y la capacidad legal para contratarse y obligarse, a fin de no incurrir en la nulidad del acto en ninguno de sus dos aspectos, absoluta o relativa, aunque el acto que se va a celebrar podrá ser ratificado junto con la firma de los testigos ante el juez de paz, notario o el Registro Público de la Propiedad, - en los casos que señala el artículo 2317 del Código Civil, y quienes verificarán la capacidad de los contratantes así como de los testigos.

Es importante hacer la observación de que no basta con que se tenga la capacidad de ejercicio para realizar el contrato de compraventa, sino que se requiere de un requisito más que es el ser titular de los derechos del bien objeto del contrato, esto es, que sea el propietario o representante de éste, para que el acto tenga plena validez.

2. Ausencia de vicios del consentimiento, por vicio entendemos a "la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución" (42); - así pues, por vicio del consentimiento podemos considerar a todas aquellas circunstancias que impiden la realización completa de la manifestación de la voluntad en un acto jurídico, de tal manera que cuando un elemento de validez de ese acto se presenta de manera incompleta o defectuosa, el acto que se

(42) Lic. Ernesto Gutiérrez y González, Ob. Cit., Página 225.

celebre se encontrará viciado y podrá ser objeto de nulidad, - según sea la gravedad de la circunstancia que se presente, -- que son siguiendo la teoría clásica:

1. Error;
2. Dolo;
3. Mala fe;
4. Violencia; y
5. Lesión.

1. Error, en el lenguaje común consiste en un falso concepto de la realidad o bien una creencia no conforme con la realidad, y es para el Dr. Raúl Ortiz-Urquidí uno de los dos vicios del consentimiento que se dan junto con el temor o miedo, ya que las demás son formas de inducir o mantener en el error a una persona.

En la compraventa tenemos que el error en alguno de los contratantes puede producirse por dos caminos, el espontáneo que es imputable al vendedor al realizar la oferta, ya que no interviene ninguna otra voluntad que lo induzca al error; o bien provocado, en el que sí interviene otra voluntad para hacer caer en el error al vendedor, esa otra voluntad puede ser del comprador o de un tercero. También en este contrato podría darse otro tipo de error independientemente de los anteriores como lo es el error de cálculo o aritmético, que no afecta la vida del contrato, sino que sólo da lugar a que se rectifique, como sería el caso del error en las operaciones económicas o de superficie en el contrato.

El error también puede clasificarse de acuerdo con las consecuencias jurídicas que produce, como son en el caso de la compraventa, desde un ajuste del precio hasta la inexistencia del acto; así tenemos:

- A. Error indiferente;
- B. Error nulidad; y
- C. Error obstáculo

A. El error indiferente "es el que produce en la voluntad del sujeto un equívoco sobre circunstancias incidentales del objeto, o cualquier otro elemento del contrato" (43). Este tipo de error no tiene trascendencia en la vida del contrato y por lo tanto, aún cuando éste se presente, el acto se habría celebrado, tal es el caso del error de cálculo, que sólo da lugar a una rectificación o ajuste de prestaciones pero -- nunca a la nulidad del acto, según se desprende del artículo 1814 del Código Civil.

B. El error nulidad es aquel que no impide la formación del consentimiento, aunque recae sobre el motivo determinante de la voluntad viciándola, permitiendo a quien incurrió en -- ese error, pedir la anulación del contrato, tal como lo señala el artículo 1813 del Código Civil.

C. El error obstáculo es aquel que se presenta en cada una de las partes contratantes, impidiendo la identidad de -- las voluntades en el objeto materia de la prestación, este -- error trae como consecuencia la inexistencia del acto, por -- virtud de que no se integraría el consentimiento. Puede re-- caer sobre la naturaleza del contrato, cuando una de las partes cree que celebra un contrato diverso del que piensa celebrar la otra parte, o sobre la identidad del objeto, cuando -- cada uno de los contratantes cree que celebra el contrato sobre un bien distinto.

Existen doctrinariamente otras clasificaciones del error que en este trabajo sería muy largo exponer por lo que sola--

(43) Lic. Ernesto Gutiérrez y González, Ob. Cit., Página 233.

mente aludimos al concepto y características más importantes de este vicio de la voluntad.

2. Dolo, se entiende por dolo cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes (artículo 1815 del Código Civil); - pues bien, el dolo puede ser por una parte, provocado mediante sugestiones o artificios llevados a cabo por alguna de las partes contratantes o por un tercero, o bien mantenido deliberadamente por medio de sugestiones o artificios, de modo que en ambos casos se busca que la voluntad de una parte actúe en el sentido deseado por la contraparte.

Para nuestro estudio, el dolo lo clasificaremos de la siguiente manera:

- A. Dolo bueno; y
- B. Dolo malo.

A. El dolo bueno se forma con todas aquellas sugestiones o artificios realizados de un modo exagerado a manera de propaganda a fin de llevar a una persona a la celebración de un contrato, no engañándola, en virtud de que esa conducta no implica una determinación definitiva de la voluntad de aquella persona que celebra el acto, por lo cual éste no puede considerarse viciado, según lo prevee el artículo 1821 del Código Civil.

B. El dolo malo consiste en un conjunto de sugestiones y artificios empleados para inducir en el error o mantenerlo en él, que influyen en la persona para dar su voluntad en una situación desventajosa, en la celebración de un acto jurídico. Este dolo a su vez, puede dividirse en:

- a). Dolo principal; y
- b). Dolo incidental.

a). El dolo principal son aquellas maquinaciones o artificios que se emplean para hacer caer en el error a una persona, a fin de obtener su voluntad para que celebre un contrato que no pensaba celebrar y que de otra manera no lo hubiera celebrado.

b). El dolo incidental "son las maquinaciones que se emplean para inducir a error a una persona que ya estaba determinada a contratar, pero que en vista de tales maquinaciones otorga su voluntad en situación desventajosa de la que hubiere aceptado sin mediar el error por dolo" (44).

Aquí al igual que en el caso del error, existen en la doctrina otras clasificaciones del dolo que también sería largo exponer, por lo cual solamente hemos aludido al concepto y la clasificación más importante de éste.

Ahora bien, en el caso de la compraventa de inmuebles -- por escritura privada si es posible que se presenten situaciones de dolo, ya que en la celebración de este acto, no se requiere de un avalúo del inmueble, por lo tanto, podrá darse el caso de un total desconocimiento por alguna de las partes respecto del valor del predio, lo que provocaría, el dolo de aquella que conozca el valor real y busque sacar provecho de ello, induciendo al error o manteniéndolo en él a la otra parte.

3. Mala fe, se entiende por mala fe a la disimulación del error en uno de los contratantes, una vez conocido, según lo señala el artículo 1815 del Código Civil. Esta se realiza en una forma pasiva, en virtud de que la parte que se da cuenta del error, no realiza ninguna actividad para mantener en el error a la contraparte; sin embargo, también podemos considerar que existe una mala fe activa, que se puede dar por la-

(44) Lic. Ernesto Gutiérrez y González, Ob. Cit., Página 251.

realización de maquinaciones hechas por aquella persona que conoce el error en que se encuentra la otra parte, aunque esta segunda especie de mala fe podría considerarse como dolo, lo cierto es, que también hay mala fe de aquél que se ha dado cuenta del error.

4. Violencia, para el Dr. Raúl Ortiz-Urquidí "Es éste, el miedo o temor, el verdadero vicio de la voluntad, y no la violencia como generalmente se afirma, ya que en todo caso la violencia viene a ser la fuente del miedo, pero no el vicio mismo" (45); por lo que se refiere a la violencia, el Código Civil Vigente establece: "hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado" (artículo 1819). Pues bien, en este caso tenemos que la persona que va a exteriorizar su voluntad es obligado a ello por medio de amenazas o fuerza física, que van a producir en su persona un miedo o temor fundado que van a hacer que se conduzca en la forma que le ha sido exigida, por lo tanto podemos decir, que este vicio consiste en el miedo que producen las amenazas o la fuerza física, que serán el medio para obtener la conducta deseada, así pues tenemos que lo que afecta el consentimiento no es tanto el uso de la fuerza física o las amenazas, sino el resultado de éstas que es el miedo o el temor.

Podemos distinguir dos tipos de violencia a saber: física y moral.

La violencia física consiste en el empleo de la fuerza -

(45) Dr. Raúl Ortiz-Urquidí, Derecho Civil, Página 326.

bruta para obligar a una persona que se conduzca en un determinado sentido. Por su parte la violencia moral es la intimidación que sufre una persona y que la hace conducirse en la forma exigida por aquel que utilizó las amenazas, que al igual que la violencia física, el consentimiento no se manifiesta en la forma voluntaria, sino exigida.

5. Lesión, algunos doctrinarios consideran a la lesión como un daño derivado de la desproporción exagerada de las prestaciones recíprocas que surgen por el acto jurídico y que pueden ser originadas por la inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria de alguno de los contratantes.

Para que pueda considerarse que existe lesión, es necesario que la prestación a cargo de alguna de las partes, produzca un efecto, esto es, que la otra parte obtenga un lucro excesivo, que sea notoriamente desigual a la contraprestación que debe recibir a cambio. En este caso y de acuerdo con lo que dispone el artículo 17 del Código Civil, el perjudicado por la lesión tendrá derecho a pedir la rescisión del contrato en virtud de que ha sido lesionado en su patrimonio al existir una notoria desproporción entre lo que dá y lo que recibe, dicho precepto dice: "cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación".

Ahora bien, la sanción aplicable al acto que se encuentra viciado en el consentimiento por la lesión, es la nulidad relativa, según lo señala el artículo 2228 del Código Civil, y que también debería contenerlo el artículo 17 del mismo ordenamiento que como hemos visto sanciona con la rescisión el acto afectado por la lesión, pudiendo convalidarse el acto en

el transcurso de un año si el afectado no ejercita la acción de nulidad, según se desprende de este último artículo.

La lesión, de acuerdo con lo indicado por el artículo - 17 del Código Civil consta de dos elementos que son:

- A. El elemento objetivo; y
- B. El elemento subjetivo.

El primero "se finca en la mera desproporción de prestaciones, cuya tasa está fijada de antemano por la ley y que -- las partes no pueden rebasar so pena de invalidar el negocio" (46).

El elemento subjetivo, para esta teoría "lo básico, lo fundamental para ella es saber si la voluntad fue libremente expresada, o si, por el contrario, hubo algún vicio que influyera sobre su manifestación y exteriorización" (47). De aquí concluimos que la lesión puede presentarse en el contrato que estamos analizando, la compraventa.

En suma tenemos que la presencia de cualquier vicio de la voluntad en la elaboración de un acto jurídico, produce en él la nulidad relativa del mismo, según se desprende de los artículos 1812, 1813, 1816 y 2228 del ordenamiento antes mencionado, ya que es requisito para la validez del acto jurídico, que la voluntad se encuentre exenta de vicios del consentimiento al momento de la celebración, pero aún así, en el caso de que la voluntad haya sido manifestada con algún vicio, esto no va a impedir la existencia del acto, pero sin embargo si provocaría su ineficacia, esto es la nulidad, siempre y -- cuando la invoque el afectado por el vicio de la voluntad (ar

(46) Dr. Raúl Ortiz-Urquidi, Derecho Civil, Página 389.

(47) Dr. Raúl Ortiz-Urquidi, Derecho Civil, Página 388.

tículo 2230 del Código Civil), pero el acto también puede convalidarse por la confirmación que de él se haga, cuando cese el vicio o motivo de la nulidad (artículo 2233 del Código Civil), o cuando se ratifique, ya sea en forma expresa o tácita de modo que se extinga la acción de nulidad (artículo 2234 -- del Código Civil) o bien por prescripción de la acción (artículos 2236, 2237 y 17 del Código Civil), en todos estos casos la nulidad no impide que el acto produzca sus efectos, -- mientras no sea decretada.

3. Licitud en el objeto, motivo o fin del contrato, dentro de los elementos que requiere todo acto jurídico para que pueda alcanzar su validez, según lo dispone el artículo 1795, necesita que el objeto, motivo o fin sean lícitos (fracción III interpretada a contrario sensu), esto es que no vayan contra las leyes de interés público, de las leyes prohibitivas o de las buenas costumbres, según lo disponen los artículos 8 y 1831 del Código Civil.

La licitud del objeto consiste en que el hecho que el -- obligado debe hacer o no hacer, independientemente de que -- sean posibles, deben ir conforme a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, de modo que si ese hecho o abstención va en contra de las leyes de orden público o las buenas costumbres será ilícito.

Respecto al motivo o fin lícitos tenemos que es la causa por la cual una persona decide llevar a cabo un acto jurídico, constituyendo el motivo o fin de su acción, el cual puede ser definido como "la razón decisiva que ha inducido a la celebración del acto" (48).

(48). Manuel Bejarano Sánchez, Ob. Cit., Páginas 114 y 115.

4. LA FORMA COMO ELEMENTO DE VALIDEZ

Siendo la compraventa un acto jurídico, requiere que la manifestación de la voluntad de los contratantes se exteriorice a través de alguna forma, la cual en todo negocio jurídico, según lo afirma el Dr. Raúl Ortiz-Urquidí "debemos entender - la manera en que éste se realiza: verbalmente, por escrito, - por mímica (signos inequívocos) o por comportamiento o conducta (tácitamente). Y como es innegable que todos los negocios tienen un modo, una manera especial de celebrarse (de palabra, por escrito, etc.) podemos afirmar que no hay uno solo que carezca de forma" (49). En suma, la forma en los contratos debe entenderse como el conjunto de elementos que van a revestir exteriormente la manifestación de la voluntad de los contratantes, o sea la manera de como debe externarse.

La voluntad puede llevar a cabo alguna de estas formas:

- A. Expresa, cuando se hace verbalmente, por escrito o -- por signos inequívocos.
- B. Tácita, si resulta de hechos o de actos que la presuman.
- C. Silencio, la abstención total de manifestación de voluntad que sea considerada por la ley como forma.

Ahora bien, por su forma los contratos pueden clasificarse de la siguiente manera:

1. Consensuales, que se perfeccionan por el solo acuerdo de las voluntades sin necesidad de que éstas revistan forma alguna específica prevista por la ley (artículo 1794 del - Código Civil).

(49) Dr. Raúl Ortiz-Urquidí, Derecho Civil, Página 335.

2. Formales, aquellos en que la voluntad de las partes se exterioriza de la manera prevista por la ley, y en caso -- contrario el acto estará afectado de nulidad.

3. Reales, que se perfeccionan por la entrega de la cosa.

4. Solemnes, en los que la voluntad de las partes se lleva a cabo con el rito requerido por la ley para que el acto sea existente dejando la forma en este caso, de ser un elemento de validez para convertirse en un elemento de existencia, que no puede tener cabida dentro de los contratos de compraventa que no requieren de ninguna solemnidad para tener -- existencia o validez.

Sin embargo para el contrato que es materia de estudio, -- esto es, la compraventa de bienes inmuebles, si se requiere -- cierta formalidad, como la de constar por escrito, tal y como lo establece el artículo 2316 del Código Civil Vigente; esto es en razón de la inseguridad que existe al realizar este tipo de contratos únicamente con el simple acuerdo de voluntades, sin formalidad alguna, pues aquí surgía el peligro de -- probar en caso de incumplimiento de una de las partes, si -- efectivamente hubo o no convención, y si hubo en qué términos se realizó.

Debido a lo anterior, el Código Civil en vigor ha buscado un equilibrio entre el consensualismo y el formalismo, exigiendo la forma sólo como un medio de prueba del acto; en -- efecto, tradicionalmente se ha afirmado que la compraventa es consensual, ya que para su perfeccionamiento únicamente basta con el consentimiento de las partes, momento en el cual se empiezan a producir sus efectos, sin embargo lo más exacto en -- este caso es que todos los contratos sean consensuales y formales, ya que si no hay consentimiento no existiría el contrato, pero como es necesario que el contrato tenga trascenden--

cia jurídica, se necesita que ese consentimiento se exteriorice de alguna manera. Ahora bien, la forma únicamente va a ser un requisito de validez del acto, ya que si no tiene forma alguna, el acto existirá y será válido, sobre todo si por algún otro medio puede probarse su celebración, por ejemplo, con documentos, tácitamente cumpliendo voluntariamente con el contrato y confirmando el acto; ello no impedirá que éste se constituya, aunque si se encontrará afectado de nulidad y podrá ser invalidado de acuerdo con lo que dispone el artículo 1795, - - fracción IV del Código Civil, porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece; pero también es posible que ese acto si no contiene la forma establecida en la ley puede ser convalidado, siendo necesario para ello que cualquiera de las partes contratantes exija a la otra el otorgamiento del contrato en la forma prevista por la ley.

Abundando más en lo anterior y tratándose de la compraventa de inmuebles, la parte compradora únicamente podrá acreditar la propiedad del bien que adquirió por medio de un contrato respectivo, el cual podrá hacerse en documento público o privado, de acuerdo con la cuantía.

Los artículos 2316 y 2317 del Código Civil nos dan la razón respecto de todo lo que hemos mencionado, al estatuir: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad especial alguna, sino cuando recae sobre un inmueble", teniendo en este caso como formal la compraventa de inmuebles.

En tanto, el artículo 2317 nos da a conocer la forma que deberán contener dichos contratos de conformidad con la cuantía del negocio, disponiendo que: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos..., podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad", términos similares a los que contenía el artículo 54 de

la Ley de Notariado, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de febrero de 1946, que establecía: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos, para su validez, deberá constar en escritura ante notario". Pues bien, de lo anterior se concluye que la compraventa de inmuebles requiere de una formalidad para que tenga validez, formalidad que podrá consistir en una escritura privada simple y llanamente, o ratificada cuando -- las partes convengan en que el valor del inmueble no sea mayor de quinientos pesos, siendo necesario para que tenga valor jurídico pleno entre las partes, que se ratifiquen las -- firmas de este contrato ante notario, juez de paz o ante el -- Registro Público de la Propiedad; o bien, escritura pública -- celebrada ante notario, cuando el valor del inmueble exceda -- de quinientos pesos según lo establecido por el artículo 2317 del Código Civil, o bien cuando el valor según avalúo bancario exceda de treinta mil pesos, según lo establecido por el artículo 78 de la Ley de Notariado en vigor, que no deroga -- las disposiciones del Código Civil.

5. LA CELEBRACION ANTE TESTIGOS

Por testigo podemos entender a toda aquella persona que tiene conocimiento de ciertos hechos, ya sea porque los ha presenciado (visto), oído o conocido en sus sentidos y de los cuales puede dar información. Ahora bien, para la compraventa de inmuebles por escritura privada, testigo va a ser toda aquella persona que presencie y concorra a la celebración del contrato en los términos señalados por el artículo 2317 del Código Civil, mismo que requiere que los contratos sean firmados por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas deberán ser ratificadas ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad.

La obligación de los testigos únicamente va a consistir en firmar como tales en el contrato y nunca firmar en el lugar de alguno de los contratantes, aun cuando estos no sepan firmar, esta prohibición se encuentra contenida en el párrafo segundo del artículo 1834 del Código Civil que establece: "Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó", y el artículo 2318 que señala: "Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos".

Ahora bien, cabe preguntarse ¿cuál es el objetivo de que el contrato privado de compraventa se celebre ante testigos? las partes al celebrar el contrato lo hacen ante dos testigos para darle fuerza probatoria a las declaraciones que se encuentran contenidas en el contrato; en efecto, al suscribir un contrato de compraventa, tenemos que las partes pueden o están en posibilidad de argumentar con el tiempo que el contrato se celebró bajo ciertas presiones, por lo cual se buscaría la anulación del mismo, o bien que no se sujetó a ciertas disposiciones señaladas en la ley, sin embargo cuando es celebrado ante dos testigos, tenemos que esas partes se sienten, más que nada, obligados a cumplir con ese contrato, ya que de otra forma existen dos personas que van a dar testimonio de la voluntad de las partes para la celebración del contrato, en el caso de que alguna de las partes pretendiera la nulidad del mismo. Por otra parte, tenemos, que la ley, y específicamente el artículo 2317 del Código Civil, otorga una protección mayor al comprador, señalando que las firmas podrán ratificarse ante juez de paz, notario o el Registro Público de la Propiedad, esto es que alguna de estas autoridades de fe de que ha sido voluntad de las partes celebrar un contrato privado de compraventa sobre un inmueble, y que se han sujetado a las condiciones señaladas en el contrato, logrando con esto -

elevarlo a la categoría de documento público; además de que con este acto de la ratificación de firmas, se podría convalidar algún vicio de la voluntad que haya existido y que por su puesto se hará si las partes concurren a este acto solos, a fin de que puedan manifestar libremente su voluntad.

6. VALOR JURIDICO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA CELEBRADOS EN ESCRITURAS PRIVADAS.

Si bien el artículo 1796 del Código Civil establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y -- desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no solamente al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias; sobre todo si ese consentimiento consta de una manera fehaciente, aunque el contrato no revista la forma establecida en la ley, ese acto una vez determinada su existencia por el consentimiento, requiere para su validez que reúna todos los elementos constitutivos del mismo, como son: los elementos de existencia o esenciales y los elementos de validez. En caso de que no se contenga alguno de los primeros requisitos o sea los esenciales, el acto no nacerá a la vida jurídica, será un acto inexistente, pero si ese acto si contiene tales elementos pero de un modo imperfecto, aun cuando produzca sus efectos provisionalmente, el acto estará afectado de nulidad absoluta, y sus efectos serán destruidos retroactivamente cuando se declare ésta; por otra parte, si el contenido del negocio jurídico se encuentra afectado en alguno de los elementos de validez, el acto estará -- afectado de nulidad relativa, aunque producirá sus efectos jurídicos, mientras no se declare la nulidad por una autoridad judicial, ya que el acto puede ser anulado cuando así lo solicite la parte afectada; es decir, el vicio contenido en alguno de estos elementos no va a impedir que el acto llegue a --

producir sus efectos, mismos que podrán ser anulados retroactivamente cuando el acto sea declarado nulo por la autoridad judicial, o bien podrán quedar firmes cuando el acto sea convalidado porque se celebre en la forma establecida en la ley, o cuando sea ratificado ante una autoridad judicial o ante un fedatario público.

Ahora bien, si durante la celebración del contrato de -- compraventa se han conformado todos sus elementos genéricos y específicos, ese contrato es válido, sobre todo si esos elementos no se encuentran viciados y no puede apreciarse ilicitud en ellos; es pues válido cuando se ha observado el proceso regular de su formación, lo que hace suponer que contiene todos los requisitos legales y los deducidos por las partes - en uso de su autonomía volitiva.

Tratándose de los contratos privados de compraventa, tenemos que estos se les ha dado en llamar escrituras privadas en virtud de que se van a celebrar en "un documento o instrumento en que se hace constar una obligación, un convenio o alguna declaración, mediante la firma de los que en el acto intervienen" (50), y en la que no va a intervenir en su elaboración notario, juez de paz o persona alguna que de fe pública; en estos contratos, al igual que los de carácter público, requiere para que pueda surtir sus efectos y tenga un valor jurídico, que reúna todos sus elementos, tanto de existencia como los de validez, pero sobre todo los primeros, sin los cuales el acto no podrá existir, y en el caso de que se celebre faltando alguno de esos elementos, el acto estará afectado de nulidad absoluta y no podrá surtir sus efectos o bien la nuli

(50) Guillermo Cabanelas, Diccionario de Derecho Usual, Bibliográfica Omeba, Sexta Edición 1968, Tomo II, Página 96, Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, Página 78.

dad de estos se retrotraerán a la fecha de la celebración del acto de compraventa privada; pero si por el contrario se omite llenar o se vician los elementos de validez, tal como ya lo mencioné anteriormente, el acto podrá producir sus efectos, aunque estos podrán ser anulados si se declara la nulidad del acto por solicitud de alguna de las partes, o bien podrá otorgársele un valor jurídico pleno entre las partes cuando el acto sea ratificado, o cuando se celebre en la forma establecida en la ley, tal como lo dispone el artículo 2317 del Código Civil; todo ello con la finalidad de demostrar en un momento dado la existencia válida del negocio, de modo que no se desconozca la relación jurídica existente.

Ahora bien, una vez que podamos demostrar que la compraventa es válida jurídicamente, podrá producir o continuará -- produciendo sus efectos los cuales serán de tipo declarativos, que a su vez pueden ser directos o interpartes y reflejos o frente a terceros.

Son declarativos en virtud de que en nuestro Derecho el acto de compraventa va a existir jurídicamente desde el momento en que las partes se han puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio de la misma, sin necesidad de que ese contrato sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad. "El negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de ley, para la producción de los efectos indicados" -- (51), esto es frente a terceros.

Ahora bien, esos efectos declarativos que produce todo acto jurídico, como lo es el contrato de compraventa privado,

(51) Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México -- 1979, Página 100.

pueden ser directos o interpartes y reflejos o frente a terceros. Los primeros son aquellos que se producen únicamente entre las partes contratantes sin que se favorezca o perjudique a terceros, es decir, tendrán efectos únicamente entre las -- partes y nunca ante terceros, quienes si podrán aprovechar en cuanto les sea favorable, según se desprende a contrario sensu del artículo 3007 del Código Civil. Un ejemplo claro lo -- encontramos comúnmente en nuestro medio, donde se aprovechan las disposiciones contenidas en el mismo ordenamiento para celebrar el mayor número de contratos privados de compraventa -- de inmuebles, conformándose con llevarlos a ratificar para -- darles un carácter de plena validez; aunque en este caso y no obstante la ratificación de firmas ante una autoridad que da fé pública de la celebración del acto, únicamente va a produ--cir sus efectos entre el vendedor y el comprador, dándole el carácter obligatorio, o sea que el acuerdo de voluntades de -- los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes; hay -- que aceptarla sólo en forma metafórica, en el sentido de que ninguna de las partes puede sustraerse al deber de observar -- el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada Pacta Sunt Servanda (artículo 1796 del Código Ci--vil), sin que con ello se afecte a los terceros que si pueden aprovechar lo que les fuere favorable.

En suma, los contratos privados de compraventa de inmuebles, adquieren plena validez entre las partes cuando se han cumplido con todos los elementos esenciales y de validez y -- además de que sean ratificados ante alguna de las autoridades señaladas por el artículo 2317 del Código Civil, que dará fé pública de la celebración del acto; pero sólo podrán producir sus efectos frente a terceros desde el momento en que sean -- inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tal como en seguida lo demostraré.

Los efectos reflejos o frente a terceros, también pode--

mos considerarlos dentro de los efectos declarativos según se desprende del artículo 3008 del Código Civil que establece: - "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, esto en relación con las disposiciones contenidas en el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que -- nos da la pauta para que la compraventa de inmuebles surta -- efectos frente a terceros, siendo necesario para ello que aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, dicho artículo nos dice que: "El Registro Público de la Propiedad es una institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Estos efectos según se desprende de los artículos 3007,- 3012, 2312 y 2322 del Código Civil, no producirán efectos -- frente a terceros sino después de que sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad en los términos prescritos por el mismo Código; de tal manera que se hace evidente el Registro como un requisito para su oponibilidad respecto a los terceros; por esa razón aun cuando la venta no se registre, no -- por ello deja de ser válida o se afecta en lo más mínimo su validez, simplemente conforme al artículo 3007 del mencionado ordenamiento, sólo producirá efectos entre el vendedor y el -- comprador, pero no podrá perjudicar a tercero, el cual si podrá aprovechar en cuanto le fuere favorable.

CAPITULO CUARTO

LA RATIFICACION DE FIRMAS DE DICHAS ESCRITURAS

1. TERMINOLOGIA DE LA RATIFICACION DE FIRMAS
2. EL ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL
3. LA RATIFICACION DE FIRMAS (VALOR JURIDICO)
 - A). ANTE NOTARIO;
 - B). ANTE JUEZ DE PAZ;
 - C). ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
4. NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL.
5. IMPORTANCIA SOCIAL DE LA ENAJENACION DE INMUEBLES POR ESCRITURA PRIVADA.

1. TERMINOLOGIA DE LA RATIFICACION DE FIRMAS

Ratificar consiste en aprobar o confirmar ciertos actos, palabras o escritos dándolos por verdaderos y ciertos; dicho en otras palabras la ratificación es la confirmación o aprobación de todo aquello que hemos dicho o hecho, o bien lo que otra persona ha hecho en nuestro nombre.

Tratándose de actos jurídicos, ésta puede hacerse en forma expresa (verbalmente, por escrito, por signos inequívocos o tácticos) o bien tácitamente con hechos que la presupongan. La ratificación por escrito, necesita para su validez que contenga la firma de la persona que va a intervenir en el acto; entendiéndose por firma la representación gráfica del nombre y apellidos de una persona, hecha de su puño y letra, en forma habitual y característica, de tal manera que durante la celebración de cualquier acto en que se requiera la firma de -- las personas que intervienen en él, no es necesario que la -- firma exprese claramente el nombre y apellidos completos de los que van a firmar, ya que jurídicamente basta con la firma o rúbrica, que aunque sea ilegible, reviste igual validez que aquellas que contienen el nombre y apellidos completos.

La firma reviste importancia jurídica por cuanto que mediante ella, en la vida de relación se establecen situaciones que crean, modifican, transforman o extinguen derechos, requiriendo el documento que la va a contener para su validez, que esté firmado por todos los interesados que aparezcan como parte de él, ya que la firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo la forma privada y ella no puede ser reemplazada por signos ni por iniciales de los nombres o apellidos.

Los efectos de la ratificación de firmas son: retroactivos, de modo que se retrotraen al día en que se celebró el ac

to jurídico, más para que así sea, es necesario que ese acto o contrato no haya sido afectado de nulidad absoluta, sin embargo, si el acto o contrato se encontrara afectado de nulidad relativa por la existencia de algún vicio de los elementos de validez que dieran lugar a la rescisión por la restitución IN INTEGRUM, la nulidad podría ser subsanada y el vicio cubierto únicamente con la ratificación, y en virtud de esto el acto o contrato tendría toda la fuerza de que fuere susceptible.

En cuanto a la ratificación de firmas que hacen los testigos en la celebración de un contrato de compraventa, confirman lo que anteriormente habían declarado u observado a fin de que sus dichos tengan fuerza en el momento en que así les sea requerido su testimonio.

2. EL ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL

Este artículo como podemos observar más adelante, es el que adquiere más importancia para nuestro estudio, ya que nos da la posibilidad de poder realizar enajenaciones de bienes inmuebles por medio de un documento privado, como es el caso que en esta tesis se trata, y que específicamente es de las escrituras privadas de la compraventa de inmuebles; pues, vamos a realizar un análisis del artículo que nos da la pauta para llevar a cabo ese tipo de escrituras.

La parte más importante para nuestro estudio, es lo referente a las enajenaciones de inmuebles que se realizan únicamente entre particulares, de ahí que no abarquemos en este análisis, la constitución o transmisión de derechos reales o la garantía de créditos, ni mucho menos los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene para que las personas de escasos recursos constituyan un patrimonio familiar, sino, como ya lo dije antes, los contratos privados realizados entre particulares, que son los más comunes y el me--

dio primordial para adquirir el dominio de los inmuebles.

Ahora bien, la parte textual del artículo 2317 que adquiere más importancia y de la cual va a consistir el análisis es la siguiente:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos..., podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad".

Para su estudio podemos dividirlo en los siguientes puntos:

1. Las enajenaciones de bienes inmuebles;
2. Cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos;
3. Podrán otorgarse en documento privado;
4. Que se firme por los contratantes;
5. Que esa firma se haga ante dos testigos;
6. Que las firmas sean ratificadas ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad.

1. Estando este artículo dentro del capítulo de la compraventa, lógico es pensar que se va a referir a los contratos de compraventa, aunque únicamente se limita a la compraventa de bienes inmuebles, esto es, de bienes como son: el suelo y las cosas adheridas a él, plantas, árboles, etc., es decir, cosas que no podrán ser trasladadas de un lugar a otro; aunque la realidad es que sólo puede aplicarse a terrenos, predios o casas, que son los bienes sobre los cuales se busca con más insistencia su adquisición.

2. Cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos, el valor o precio puede entenderse como la equivalencia en dinero de una cosa, o bien la equivalencia pecuniaria acordada entre dos o más personas sobre alguna cosa.

La determinación del precio no en cuanto a su valor, es- que debe ser cierto y en dinero, pero en cuanto a la forma en que habrá de fijarse tenemos que la ley y en especial este ar- tículo lo deja al común acuerdo de las partes, como se des- - prende de la palabra convencional que usa el artículo en cues- - tión, "siempre y cuando ese precio no sea mayor de quinientos pesos". Esto nos da pauta a pensar que el precio debe ser -- sincero y verdadero, que sea en cierta forma equivalente o -- aproximado al valor de la cosa, que no sea simulado y que no- consista en una cantidad insignificante, esto es, que ese pre- cio sea real y efectivo, como debe ser el que el Código exige para que haya compraventa, ya que como dice el Dr. Luis Muñoz "no hay necesidad de que se refiera al precio verdadero, pues no puede referirse al falso, al precio simulado, porque estos no son precios. Al decir del Código precio, dice precio exis- tente, precio verdadero y por lo tanto tácitamente excluye al precio simulado y niega eficacia jurídica a aquellos actos -- realizados por las partes que tiendan a dar apariencia a lo - que no lo sea en rigor" (52).

Sin embargo tenemos que el precio que se pacte en un con- trato puede ser verdadero tal como ya se señaló, simulado o - irrisorio; será simulado cuando se establece como valor del - objeto del contrato, una cantidad que no corresponda a la rea- lidad, existiendo de antemano la intención de defraudar al -- fisco, lo que implicaría la nulidad de la compraventa, nuli- - dad ésta que por ser de orden público no puede ser subsanada; en efecto, cuantas veces hemos visto que personas cuando tie- nen oportunidad de evitar un pago al fisco lo hacen o bien -- buscan la manera de hacerlo, como en el caso de los contratos de compraventa de inmuebles en el que tratan de aprovechar la oportunidad que nos da este artículo y señalar como precio --

(52) Dr. Luis Muñoz, Ob. Cit., Página 467.

del objeto de la compraventa, la cantidad de quinientos pesos, logrando con ello defraudar al fisco, ya que únicamente pagarían por la adquisición del inmueble, el impuesto correspondiente a la cantidad de quinientos pesos, que sería la cantidad gravada, tal como ha sucedido en los contratos de compraventa de inmuebles celebrados hasta el año de 1979, en los -- que únicamente se va a pagar al fisco la correspondiente nota del timbre que no excede de diez pesos.

El artículo en cuestión, como lo hemos señalado establece un precio para la enajenación de inmuebles por escritura -- privada, que es hasta de quinientos pesos para que puedan ser ratificados, a este respecto cabe decir que esa cantidad no -- deja de ser un precio, aunque el requisito es que sea convencional, esto es que las partes estén de acuerdo en él, sin em-- bargo, cabe mencionar que este precio no está dentro de la -- realidad, ya que si bien, por esa cantidad era posible en -- otra época adquirir un bien inmueble, lo cierto es que actual-- mente no se podría conseguir ni un metro cuadrado de terreno, por tal motivo creo que lo más conveniente es que este artícu-- lo sea reformado y adecuado a la realidad, exigiendo para la-- ratificación el previo pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles; sólo de esta forma se evitaría una mayor defrauda-- ción al fisco por la compraventa de inmuebles y a la vez se -- continuaría con una figura jurídica que es muy necesaria para la clase de escasos recursos.

Muy acertadamente el Lic. Guillermo Colín Sánchez ha con-- siderado al precio convencional de quinientos pesos como "una incongruencia entre la ley y la realidad social" (53), porque no es posible que se pueda adquirir una construcción o un lote por quinientos pesos por muy convencional que sea el pre-- cio, pero sin embargo "si se trata al amparo de dichos precep

(53) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Página 196.

tos de eludir otras leyes para fines diversos, ha lugar a concluir que deben ser intocables, si se piensa en forma contraria, lo indicado será reformarlos ajustándolos a la realidad actual" (54).

3. Podrá otorgarse en documento privado, todos los actos jurídicos revisten ciertas formalidades, por lo tanto la compraventa como acto jurídico que es, debe revestir de determinadas formas en su aspecto externo; esto es, que la manifestación de la voluntad de las partes al celebrar un contrato de compraventa se haga de tal manera que en un momento determinado pueda identificarse, o sea, que se singularice. En efecto, el artículo en cuestión, nos señala la forma externa que deberá contener la manifestación de la voluntad del comprador y del vendedor, al señalar que la compraventa de inmuebles cuando el valor de la misma sea menor de quinientos pesos podrá otorgarse en documento privado, documento que podrá ser redactado por cualquiera de las partes o bien por un tercero que hará constar la voluntad de los contratantes y que será firmado por ellos; pero además de esa forma, el documento deberá contener una formalidad, esto es, debe contener ciertos requisitos para que la forma opere en el sentido en que se desea, estos requisitos son determinados por la ley, de tal manera que sean indispensables para que el contrato en la forma que se realice tenga trascendencia jurídica, por ejemplo tenemos, que para que el contrato de compraventa de algún inmueble pueda tener esa trascendencia, es necesario que determine la especificación del inmueble de que se trata, con sus medidas y colindancias, y el valor de la compraventa.

La forma requerida por este artículo, obedece a que si se tiene la intención de que el documento privado de compra-

(54) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Página 196.

venta sea registrado, es necesario para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad que reúna la forma establecida por la ley, esto es la existencia del documento privado, firmado por los contratantes ante los testigos cuyas firmas se ratifiquen, pero "no sólo debe atenderse a ese aspecto, si no también a ciertos contenidos, sin los cuales, la forma más depurada parecería hueca y más o menos desprovista de sentido; contenidos que la ley no deja de tomar en cuenta al exigir, por ejemplo: que para el registro de los documentos conten: la naturaleza, la situación y linderos de los inmuebles" (55).

4. Firmado por los contratantes. Hemos dicho que la firma es la representación gráfica del nombre y apellidos de una persona hecha de su puño y letra, en forma habitual y característica, y lo más común es que la firma se haga al pie del documento a firmar.

5. Ante dos testigos. Lo más común y lo más práctico en las pruebas judiciales es el uso de dos testigos presencia les del acto, de ahí que el legislador haya considerado la presencia de dos testigos del tipo instrumental, para que asistan al otorgamiento de una escritura, estas personas al igual que el vendedor y el comprador deben firmar el acto privado, para demostrar de una manera fehaciente quienes son las personas que asistieron al acto, de ahí que se haya hecho práctica común que durante la redacción del contrato privado de compraventa se anoten las generales de las personas que intervienen en ese acto con el carácter de testigos.

Ahora bien, ¿cuál es la causa por la que es necesaria la presencia de testigos? en primer lugar podemos considerar que la necesidad de la presencia de testigos es de que perso-

(55) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Página 91.

nas distintas del vendedor y del comprador puedan confirmar - la celebración del acto, en el cual las partes han estado de acuerdo con el contenido del documento a firmar; y en segundo para que en el caso de una controversia de carácter judicial - el testimonio de estas personas sirva para valorar y dar fuerza probatoria a las declaraciones contenidas en el contrato.

6. Cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad. La finalidad de la ratificación de firmas en las escrituras privadas de compraventa, es que las partes aprueben o confirmen el acto que ya han celebrado y más aún para subsanar todos los vicios de que pudiera estar afectado, mismos que acarrearían la nulidad relativa del acto, pero para ello es necesario que la ratificación de firmas no se haga ante cualquier autoridad, sino únicamente ante aquellas que tengan fe pública y que sean de las que previamente ha señalado la ley, de otra manera, la ratificación de firmas carecería de valor y el acto conservaría todos sus vicios, además de que si se pretendiera su inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se lograría -- por carecer de esa ratificación.

El artículo en estudio nos señala como únicas autoridades que pueden ratificar las firmas de los contratos de compraventa de inmuebles celebrados en escrituras privadas: al notario, juez de paz y el Registro Público de la Propiedad, - teniendo en el primer caso el notario la fe pública para aprobar la ratificación de firmas; en el caso del juez de paz, todos sabemos que los jueces no tienen fe pública, sin embargo - para la ratificación de firmas de un contrato, quien da fe es el secretario de acuerdos del ramo civil, mismo que firmará - junto con el juez la ratificación que se haga, y tratándose - del Registro Público de la Propiedad, únicamente el Director - del Registro es la persona depositaria de la fe pública registr

tral y por lo mismo el único que podrá autorizar la ratificación de firmas, pero como veremos más adelante y en virtud de sus múltiples ocupaciones, puede delegar esas funciones en -- otras personas, y tendrá el mismo valor como si él mismo las sancionara.

Pudiera existir una confusión en la redacción de este artículo, en la parte que dice: "firmado por los contratantes -- ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen", de modo que pudiera pensarse que las únicas firmas que deben ratificarse -- son las de los testigos, sin embargo la intención del legislador fué otra, que es la de que se ratifiquen las firmas tanto de los contratantes como la de los testigos, confirmando asimismo el contenido del contrato para que de esta manera se le diera al acto un valor pleno, y en efecto, al llevar un contrato para su ratificación lo vuelven a firmar las partes y -- los testigos, conteniendo además la firma de la autoridad que haya autorizado la ratificación de firmas y contendrá el sello respectivo según lo prevee el artículo 3005 del Código Civil.

3. LA RATIFICACION DE FIRMAS (VALOR JURIDICO)

Por ratificación podemos entender, según lo he señalado, a la confirmación o aprobación de ciertos actos, palabras o -- escritos por quienes los han hecho, dándolos por verdaderos y ciertos, sin embargo para darle un valor jurídico a esa ratificación es necesario que se lleve a cabo ante la autoridad -- expresamente facultada para ello, que pueden ser los notarios, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad y más aún -- ante el corredor público, según se desprende de los artículos 2317 y 3005 fracción III del Código Civil, para ratificar el contenido de los contratos.

Estimo que el valor que se le va a otorgar a la firma de los testigos será meramente probatorio ante la autoridad que así lo requiera, pero cabe mencionar que el valor del testimonio de las personas que aparezcan en el documento como testigos y cuyas firmas se estamparon en el contrato, será únicamente para darle un valor de documento privado, el cual podrá elevarse a la categoría de documento público o que haga prueba plena, siempre y cuando esas firmas, tanto de los contratantes como de los testigos sean estampadas en presencia de la autoridad señalada por el artículo 2317 del Código Civil, ratificando su voluntad para celebrar el contrato y a su vez que los testigos confirmen su voluntad de que es el mismo documento que firmaron y que han presenciado el acto de la celebración y ratificación, esto último ante una autoridad que tiene fe pública y que es de las señaladas por el artículo 2317 antes mencionado.

En cuanto al valor jurídico que se va a dar al acto por medio de la ratificación de firmas, tenemos que va a ser un valor pleno entre las partes contratantes, no así frente a terceros, en cuyo caso se requiere que el acto jurídico sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad, tal como lo disponen los artículos 3007 del Código Civil interpretado a contrario sensu, y primero del Reglamento del Registro Público.

A). ANTE NOTARIO

Por notario podemos entender, de acuerdo con lo preceptuado por la ley; como "La persona, varón o mujer investida de fe pública para hacer los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes y autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales" (artículo 2o. de la Ley de Notariado para el-

Distrito y Territorios Federales de 30 de diciembre de 1945), o bien, "Notario es el funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley, a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos" (artículo 10 de la Ley de Notariado para el Distrito Federal vigente).

Respecto a los contratos privados de compraventa de inmuebles, tenemos que estos son actos jurídicos que no necesariamente requieren que el notario les dé forma jurídica, sino que su intervención va a consistir en autenticar las firmas de los contratos y de la voluntad de las partes mediante el acto de la ratificación de firmas previsto por el artículo 2317 del Código Civil, que a este respecto nos señala que las firmas de esos contratos podrán ratificarse ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad, acto que es confirmado y requerido por los artículos 3005 fracción III y 3016 párrafo V del mismo ordenamiento, para que el contrato pueda llegar a inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Por su parte la Ley de Notariado para el Distrito Federal vigente, en contraposición a las disposiciones contenidas en los artículos antes mencionados (ya que no hace alusión alguna que tienda a modificar las disposiciones anteriores o bien que se refieran exclusivamente a la ratificación de firmas), obliga a través de su artículo 78 que en todos aquellos contratos sobre inmuebles se haga un avalúo bancario y en el caso de que el valor del inmueble sea mayor de treinta mil pesos, se celebre el acto de la compraventa en escritura pública, esto es ante notario. A este respecto cabe señalar que la Ley de Notariado se quedó muy corta al establecer un valor mínimo de los inmuebles, en virtud de que en la actualidad no es posible adquirir o encontrar un predio que tenga ese valor, por lo tanto creo que debe reformarse este artículo, en cuan-

to a la cantidad que señala, de manera que exista una similitud y pueda concordar con las reformas que propongo al artículo 2317, 2320 del Código Civil, así como con el artículo segundo del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles, de modo que quede así:

Artículo 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de la cantidad que resulte de ciento ochenta y dos por el monto del salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal .

En conclusión tenemos que si el valor de los inmuebles objeto de la compraventa excede de la cantidad que he señalado en el artículo 78 de la Ley de Notariado, artículo segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles y el artículo 2317 una vez que sean reformados, la compraventa se hará necesariamente en escritura pública.

Ahora bien, el notario para ratificar las firmas y el contenido de un contrato privado de compraventa en los términos del artículo 2317 del Código Civil, requiere que éste contenga todos los elementos de existencia y de validez a fin de que pueda darle un valor jurídico pleno entre las partes y de ninguna manera pueda estar afectado de nulidad, sin embargo - estos requisitos y en general el contrato en sí, para que pueda ser ratificado ante cualquiera de las autoridades que menciona el citado artículo, deberá hacerse constar por escrito siguiendo una determinada formalidad según lo disponen los artículos 84, 87 y 90 de la Ley de Notariado, que contendrá entre otras cosas:

1. La fecha y el lugar de la celebración del contrato;
2. Los nombres y las generales de los contratantes;
3. La manifestación del consentimiento para celebrar un contrato privado de compraventa sobre un inmueble;
4. La especificación del inmueble con sus medidas y colindancias y la superficie del predio;
5. El precio de la compraventa;
6. El nombre y las generales de los testigos que intervinieron en el acto;
7. La firma de todos aquellos que intervinieron en el acto; y
8. Como un requisito especial hasta este momento, para que el contrato pueda ser ratificado es el que nos señala el artículo 2317 del Código Civil y que consiste en que el valor del inmueble no sea mayor de quinientos pesos.

Además de lo anterior, se deben realizar los siguientes actos, que se encuentran contenidos en los artículos 87 y 90 de la Ley de Notariado, como son: firmar en unión del notario el acta que se levante al efecto, donde se hará constar que ante él se reconocieron, o en su caso, se pusieron las firmas y que se aseguró de la identidad de las personas que las pusieron (artículo 87); y para la protocolización, el notario lo transcribirá en la parte relativa del acta que al efecto se asiente o lo agregará al apéndice en el legajo marcado con el número de acta y bajo la letra o número que le corresponda, no pudiendo protocolizarse el documento cuyo contenido sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres (artículo 90). En otras palabras para protocolizar y ratificar un contrato de compraventa es necesario que el notario lleve a cabo lo siguiente:

1. Hacer una transcripción del contrato en los libros de protocolo de la notaría.
2. Llevar a cabo una identificación de las partes, misma que podrá realizarse por medio de una credencial de identificación que contenga la firma y la fotografía de la persona que va a identificarse; y
3. Imponer esa firma en el libro de protocolo de la notaría.

Podemos decir también que los testigos que intervinieron en el contrato, también deberán firmar en el libro de protocolo, aunque se dieron casos de que en algunas notarías al ratificarse las firmas del comprador y del vendedor no se tomaban en cuenta las firmas de los testigos que intervinieron en ese acto, no obstante que así lo señala el artículo 2317 del Código Civil.

Antes de hacer la transcripción del contrato a los libros de protocolo o de efectuar la ratificación, el notario tiene la obligación de hacer un estudio del mismo a fin de cuidar que se hayan cumplido con todos los elementos, tanto de existencia como los de validez; esto es, que el contenido del contrato no sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, según lo dispone el artículo 90 de la Ley de Notariado del Distrito Federal, y en aquellos casos en que exista un incumplimiento de esos requisitos, deberá negarse a realizar la ratificación y notificará a la parte afectada de ese incumplimiento, para que en un momento dado pueda oponerse a la celebración del contrato o alegar la nulidad del mismo; si después de esa notificación la voluntad de las partes sigue firme en la celebración del contrato, entonces el notario deberá proceder a llevar a cabo todos los actos tendientes a la ratificación de firmas.

Una vez señalados los requisitos que debe cumplir el notario para llevar a cabo la ratificación de firmas de los contratos privados de compraventa de inmuebles, cabe señalar que valor jurídico podrá tener ese contrato; pues bien, antiguamente y ante la falta de una verdadera organización dentro -- del Registro Público de la Propiedad, a los contratantes les bastaba con la celebración de un contrato en forma privada para obligarse; aunque ese acuerdo de voluntades no tenía un valor jurídico pleno tratándose de operaciones de compraventa - de inmuebles en donde se requería cierta formalidad, podía -- darse el caso de que una de las partes desconociera el trato o solicitara la nulidad del mismo por contener alguno de los vicios de la voluntad, y no pudiendo la otra parte demostrar su plena validez, el contrato se anularía; pues bien, a fin - de darle un valor jurídico pleno se optó por reglamentar estos contratos, exigiendo de una manera absoluta que fueran ratificados ante notario, juez de paz o el mismo Registro Público de la Propiedad, para que así pudieran tener validez plena, de esta forma surgió el artículo 2317 del Código Civil Vigente, que más bien fue la continuación de otro artículo previamente creado en la ley civil de 1884, en ellos se faculta y a la vez se obliga al notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad a dar fe de las ratificaciones de firmas y del contenido de los contratos privados de compraventa que -- llenando los requisitos del artículo 2317 antes mencionado, - los sean presentados para su ratificación.

Esta práctica de ratificar firmas ante notario era muy - rara debido a que pocos contratos se llevaban a ratificar, -- una parte por ignorar ante que instituciones se debería acudir y otros porque tenían la idea de que iban a pagar una cantidad mayor por ese servicio, de lo que realmente iban a pagar por el inmueble.

La ratificación de firmas, adquiere gran importancia res

pecto del valor jurídico de los contratos, ya que si durante la celebración del mismo, se ha omitido alguno de los elementos de validez o bien se ha incurrido en un acto que pueda -- anular el contrato, éste tendría un valor relativo, sin embargo, con la ratificación de firmas el contrato adquiere valor-jurídico pleno entre las partes.

Así pues, el valor jurídico que va a tener la ratificación de firmas de un contrato ante notario, es pleno entre -- las partes, de tal manera que se les puede obligar a todo -- aquello a que se han comprometido, teniendo el documento firmado el carácter de documento público que va a ser prueba plena en el caso de una controversia jurídica, pero únicamente entre las partes, no surtiendo efectos ante tercero, excepto cuando ese acto sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Un problema que se presenta, y con justa razón, para lograr la ratificación de firmas ante notario, es el valor convencional que se debe señalar en el contrato, según disposiciones del artículo 2317 del Código Civil, ya que los notarios no toman en cuenta este artículo y se niegan a realizar la ratificación, argumentando que no les conviene económicamente y sobre todo porque no es posible encontrar dentro del Distrito Federal un solo metro de terreno que tenga ese valor, y además, porque si ratifican las firmas de los contratos cuyo valor convencional del inmueble sea de quinientos pesos, a ellos se les puede cargar el impuesto de traslación de dominio o de adquisición de inmuebles en virtud de esa autorización, y en fin, porque el artículo 78 de la Ley de Notariado del Distrito Federal ordena primero realizar un avalúo bancario para ver el valor actual del inmueble.

B. ANTE JUEZ DE PAZ

Juez de Paz es "toda aquella persona que está investida de potestad de administrar justicia a los particulares, o sea de aplicar las leyes en los juicios civiles o en los criminales o así en unos como en los otros" (56); ahora bien, Juez de Paz se le ha dado en llamar de esta manera a las personas que tienen la potestad de administrar justicia en aquellos casos en que el monto del negocio no exceda de cinco mil pesos (ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal según las reformas al Código de Procedimientos Civiles en su artículo 2o. del Título Especial de la Justicia de Paz y al artículo 97 fracción I, de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de diciembre de 1983, que entrarán en vigor el día primero de octubre de 1984), según se desprende del artículo 97 fracciones I y II del inciso A, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Respecto a los contratos privados de compraventa de inmuebles, las facultades que hemos señalado para los notarios son las mismas que tiene el juez de paz y se encuentran contenidas en los artículos 2317, 3005 fracción III y 3016 párrafo V, del Código Civil, que ya han sido señalados en el punto comprendido a los notarios, y los requisitos que se exigen para que un contrato de compraventa sea ratificado, son los mismos que se van a exigir para los notarios y los jueces de paz, y el valor de la ratificación será el mismo para ambos casos; es decir, se le dará un valor pleno entre las partes, quienes se obligarán a todo lo que expresamente convinieron y ratificaron ante el juez de paz.

(56) Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas, Lic. Antonio de J. Lozano, J. Balleca y Cía. - Suc. Editores, México, 1905, Página 687.

Cabe mencionar que los jueces de paz al igual que los notarios, únicamente podrán ratificar firmas en los casos señalados en el artículo 2317 del Código Civil, o sea en aquellos contratos sobre inmuebles, cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos; sin embargo, también se niegan a ratificar las firmas, y a diferencia de los notarios argumentan que a partir del mes de enero de 1980 los jueces de paz dejaron de llevar a cabo actos de ratificación de firmas de los contratos, en virtud de que habían recibido una orden tomada en un acuerdo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, donde se les prohibía llevar a cabo los actos de ratificación de firmas. No obstante las búsquedas que he hecho ante el propio Tribunal Superior, he llegado a la conclusión de que tal acuerdo no existe, ya que no fue encontrado dentro de los acuerdos tomados por el Tribunal desde el año de 1975, así pues creo que si ese acuerdo no existe, tampoco hay una explicación por la cual algunos jueces de paz dejaron de realizar el acto en cuestión y algunos continuaron con dicha práctica, ya que existen contratos de compraventa privados que fueron ratificados ante juez de paz durante el año de 1982. En suma considero que posiblemente fue a través de una orden verbal que se les dió a determinados jueces para que estos dejaran de ratificar firmas, independientemente de lo que señalan los artículos 2317, 3005 y 3016 del Código Civil.

Ahora bien, suponiendo que ese acuerdo existiera, éste no es motivo suficiente que pueda considerarse como una prohibición para que los jueces de paz no cumplan con una obligación que les está expresamente determinada por la ley, de manera que ese acuerdo no tendría validez ante una norma jurídica, sobre todo si éste es contrario a dicha norma, de modo que si existiera alguna prohibición, ésta se encontraría en el Código Civil o bien en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, pero sin embargo no existe tal prohibición.

De lo anterior se desprende que también nuestro máximo tribunal en el Distrito Federal lleva a cabo determinados actos que van encaminados al incumplimiento de las disposiciones contenidas en nuestras leyes, tal es el caso del artículo 2317 antes mencionado que de ninguna manera es respetado y -- cumplido por nuestras autoridades; la razón que también dan para la negativa de la ratificación de firmas es la misma que se ha dado para los notarios, en el sentido de que es imposible que actualmente encontremos en el Distrito Federal un inmueble con un valor de quinientos pesos, sin embargo cabe mencionar que el Código Civil en el artículo 2317 no nos está señalando un valor real del inmueble, sino un valor convencio--nal para la compraventa, del cual las partes podían estar de acuerdo como precio el de quinientos pesos para un inmueble, -- aún cuando éste tenga un valor real totalmente superior a esa cantidad.

Otra de las causas por las cuales los jueces de paz han dejado de ratificar firmas, se debe a que a partir de 1980 ya no se aplicó la Ley del Timbre por su derogación en el año de 1979, de tal manera que si no existían timbres no era posible que se llevara a cabo una ratificación; ese era otro argumento que tenían los jueces de paz para evitar que las personas fueran ante ellos a solicitar una ratificación de un contrato de compraventa; sin embargo, aún cuando no existieran timbres debe ser posible llevar los contratos ante los jueces de paz para su ratificación, ya que únicamente los timbres iban a demostrar que se había cumplido con las obligaciones fiscales, -- obligación que se puede cumplir pagando en la Secretaría de Hacienda la cantidad correspondiente por concepto de impuesto, si bien, no de acuerdo con los quinientos pesos que se pactó en el contrato, sí en relación con la cantidad que resulte -- del avalúo que se tenga que hacer para ello, de conformidad -- con lo que establecen las disposiciones relativas de la Ley -- Sobre Adquisición de Inmuebles o bien la Ley de Hacienda del-

Departamento del Distrito Federal, en el capítulo correspondiente a la adquisición de inmuebles y para lo cual sería necesario que se presente ante el juez el recibo de que se ha cumplido con la obligación fiscal; todo ello no fue tomado en cuenta por los jueces de paz o por el Tribunal Superior y ni por los notarios para dar cumplimiento al artículo 2317 del Código Civil.

En cuanto a los requisitos que se deben cumplir en una ratificación de firmas ante los jueces de paz, tenemos que estos de ninguna manera van a hacer una transcripción del contrato, sino que en la parte final del mismo y después de las firmas de las personas que intervinieron en el acto, deberá hacer constar, que ante él se han presentado las personas, tanto el vendedor como el comprador y los testigos para manifestar su conformidad con el acto que han celebrado; durante ese momento podrá el juez de paz hacer un estudio del contrato para verificar si se han cumplido con todos los requisitos de existencia y de validez, y al igual que el notario, podrá negarse a celebrar el acto, y de paso comunicar a las partes de las deficiencias de que adolece cuando éste las tenga, para que en caso necesario, el afectado pueda retraerse a la celebración del contrato; ahora bien, si alguno de esos requisitos de validez se encuentra viciado, ese vicio puede ser subsanado con la ratificación, y si aún cuando las partes conociendo las deficiencias del contrato insisten en la celebración del acto, entonces el juez estará obligado a la ratificación de firmas.

C). ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

*El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual, el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan

de este requisito para surtir efectos ante terceros" (artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Esta facultad de dar publicidad a los actos jurídicos, no es la única que tiene el Registro Público, sino que de acuerdo con el artículo 2317 del Código Civil, también tendrá la facultad de dar fe de la ratificación de firmas y del contenido de los contratos privados de compraventa de inmuebles, aunque esto se tenga que hacer como un requisito previo al procedimiento de inmatriculación dentro de esa dependencia, cuando el contrato carezca de ello, y cuando el valor que se haya señalado como precio en el contrato no sea mayor de quinientos pesos.

Al hablar de la facultad del Registro Público de la Propiedad de dar fe de ciertos actos, no podemos más que pensar que estamos hablando de una dependencia gubernamental de la que forma parte un gran número de funcionarios, cada uno con determinadas facultades específicamente determinadas por el Reglamento del mismo Registro, el cual no dice nada respecto de quien puede dar fe de la ratificación de firmas de los contratos privados de compraventa de inmuebles, celebrados con arreglo a las disposiciones contenidas en el artículo 2317 del Código Civil, de ahí que nos hagamos una pregunta ¿quién es el funcionario encargado de dar fe pública de la ratificación de firmas de los contratos privados de compraventa?. Del artículo 5o. del Reglamento citado, se desprende que el Director de esa dependencia es el depositario de la fe pública registral, para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás personal de la institución, cada uno en la esfera de su competencia (fracción I); de lo anterior podríamos pensar que siendo el Director la única persona depositaria de la fe pública en el Registro, es el único que puede ratificar las firmas de los contratos, o bien alguno de los registradores, sin embargo no tienen más facultad que la de dar fe de los actos que se van a registrar o que han sido inscri-

tos en el Registro Público de la Propiedad. Ahora bien, al señalar el artículo antes mencionado, que el Director se auxiliará de los registradores y demás personal de la institución en la esfera de su competencia, abrió la posibilidad de que no sea únicamente el Director el que pueda dar fe de los actos que se lleven a cabo dentro del Registro, aunque para lograr esto, tratándose de la ratificación de un contrato privado de compraventa, la persona que solicita dicho acto deberá hacerlo con una doble intención; de ratificarlo y de que sea inscrito en ese Registro, no pudiendo darse únicamente la ratificación sin que se pretenda registrarlo, pero tampoco se puede registrar sin que se ratifiquen las firmas y el contenido del contrato; así pues, para lograr la ratificación de firmas del contrato y después su inscripción debemos seguir este procedimiento (según se desprende del artículo 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad) el "documento se turna por la Sección de Oficialía de Partes a la Sección Jurídica, la cual lo examina, y si no encuentra objeción alguna, recibe la ratificación de firmas y así lo asienta en el mismo documento, y a continuación remite éste a la Sección de Calificación e Inscripción" (57), para que se inicie el trámite de inscripción.

Es pues la Oficina Jurídica del Registro Público de la Propiedad, la que en auxilio del Director, da fe de la ratificación de firmas y del contenido de los contratos privados de compraventa, que con arreglo a lo que dispone el artículo 2317 del Código Civil, se pretende inscribir.

En cuanto a los requisitos que debe llenar el contrato para que pueda ser ratificado, estos son los mismos que he se

(57). Ramón Sánchez Medal, El Nuevo Registro Público de la Propiedad, Distribuido por Librería Porrúa Hnos., México 1979, Página 91.

ñalado para la ratificación ante notario o juez de paz, y el valor jurídico que tiene el contrato ya ratificado o la ratificación en sí, es el mismo que puede tener la ratificación hecha ante esas autoridades, con la salvedad de que al hacerse la ratificación ante el Registro Público, la propiedad que ampara el contrato, se pasará a registrar inmediatamente después de esa ratificación, logrando con ello un valor jurídico pleno no solamente entre las partes, sino también ante terceros.

Cabe señalar que la ratificación de firmas en el Registro Público de la Propiedad es una práctica que se desconoce dentro del ámbito de la compraventa de inmuebles por escritura privada, no obstante que puede lograrse en un mismo procedimiento su registro, por lo que es más común encontrar a personas que únicamente hayan llevado su contrato de compraventa a ratificar ante un juez de paz o notario, que ante el Registro Público de la Propiedad, de ahí la existencia de un gran número de contratos privados de compraventa que han traído como consecuencia la irregularidad de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

4. NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL

Hemos mencionado en muchas ocasiones que el artículo - - 2317 del Código Civil establece la forma que deberá contener el contrato privado de compraventa de un inmueble, mismo que podrá ser ratificado siempre y cuando el precio que se haya establecido en él no exceda de quinientos pesos; sin embargo, debemos tomar en cuenta que cuando se señalan determinadas -- cantidades en las leyes, éstas deberán estar sujetas a cam- -

bios en virtud de que no es posible mantenerlas vigentes por mucho tiempo, sin que caigan en un momento determinado en obsoletas y ridículas; tal es el caso de la cantidad señalada por el artículo 2317 del Código Civil en vigor, que ha sufrido pocos cambios.

En efecto, al publicarse el Código Civil en vigor en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de 1928, dentro del contenido original de este artículo se establecía como valor máximo de los inmuebles para la celebración de un contrato privado de compraventa que pudiera ser ratificado la cantidad de cinco mil pesos, sin embargo este contenido fue modificado en lo que se refiere a la cantidad estipulada, la cual fue rebajada a quinientos pesos según disposición del artículo 14 transitorio de la Ley de Notariado del 31 de diciembre de 1945 (derogada), que señalaba: "Se modifican los artículos 1777, 2917, 2316, 2317, 2033 y 2345 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, de fecha 30 de agosto de 1928, en los términos del artículo 54 de la presente ley", que establece: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales etc., deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales"; pues bien, el artículo 2317 del Código Civil desde esa fecha en que fue reformado, hasta nuestros días, ha sido mantenido con las mismas disposiciones, y sobre todo con la misma cantidad para los inmuebles, no obstante los cambios fundamentales, principalmente en lo económico, que han existido en nuestro país, lo que ha hecho que la cantidad estipulada por ese artículo respecto al valor de los inmuebles en la compraventa privada, caiga en lo obsoleto y ridículo, motivo por el cual los jueces de paz y los notarios, se niegan a efectuar la ratificación de firmas.

Es necesario que hagamos notar que el derecho tiene una relación directa con la realidad social a la que está destinada para su regulación; de ahí que nosotros podamos decir que "el derecho no es sino el marco formal de una sociedad" (58)- que "debe ser analizado dentro de la sociedad que lo creó para comprender las razones de que se configure de una manera y no de otra" (59). La utilidad del derecho varía en razón de los requerimientos de la sociedad en un momento dado, ya que podemos vincularlo "a las condiciones ideológicas, sociales, políticas y económicas que prevalecen en la sociedad en que tiene vigencia un ordenamiento jurídico" (60). Y en el caso del artículo 2317 del Código Civil podemos manifestar que este artículo obedecía a una realidad social imperante en el momento en que fue publicado y en que entró en vigor el Código Civil de 1928, cuyo texto original disponía que "la venta de un inmueble que tenga un valor hasta de cinco mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado", esto debido a que el legislador de 1928, pensó tal vez, que de la expedición del Código Civil de 1884 en que se establecía como precio máximo para la celebración de una compraventa privada sobre un inmueble la cantidad de quinientos pesos, a la expedición del nuevo Código de 1928, habían existido grandes cambios en todos los aspectos, pero no obstante esa evolución o adecuación a la realidad imperante, el legislador de 1945 modifica este artículo y se vuelve a la misma situación que regulaba el Código Civil de 1884 al estatuir: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pe

(58, (59) y (60).- María del Refugio González, Introducción - al Derecho Mexicano, Historia del Derecho Mexicano, Primera Edición, UNAM, México 1981, Página 10.

sos etc., podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen etc.", con ello en lugar de evolucionar, tuvimos un retraso en cuanto al artículo en cuestión, atraso que con el tiempo traería como consecuencia la inaplicación de este artículo -- por no corresponder a una realidad, como sucedería en el supuesto caso de que por un inmueble pretendamos pagar la cantidad de quinientos pesos, por muy convencional que sea el precio; así pues, el artículo 2317 del Código Civil no puede ser aplicado a distintas épocas sin que sufra modificaciones en virtud de que estamos ante un cambio constante en nuestras -- instituciones, y la realidad social, económica y política.

Respecto al cambio social, tenemos que el Código Civil en vigor para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal fué publicado el día 26 de marzo de 1928, entró en vigor a partir del día primero de octubre de 1932, pero desde esa fecha hasta nuestros días han habido muchos cambios sociales, como lo son el aumento considerable de la población, que entre sus consecuencias está la falta de lugares donde vivir; en efecto, hemos visto con asombro como los cerros han ido cubriéndose de viviendas, lo que en una época no existía siquiera la idea de que alguna persona pudiera vivir en esos lugares. De todo ello se desprende que época tras época aumenta la escasez de viviendas o de inmuebles que ocupar en el Distrito Federal, mismo que ha acrecentado la demanda, ocasionando un aumento considerable en el valor de los mismos.

En lo económico ha sido, tal vez, el aspecto más importante en el cambio de vida en las distintas épocas por las que nuestro país ha pasado, y un ejemplo claro lo tenemos en la forma de adquisición de los bienes; mientras que a mediados del presente siglo, por una cantidad mínima podíamos com-

prar grandes cosas, actualmente con esa misma cantidad no podríamos adquirir ni siquiera una parte de aquello que podíamos comprar en otra época.

Debido a lo anterior ha surgido la necesidad de actualizar nuestras leyes, y en este caso especial el artículo 2317- del Código Civil para que no se quede a la zaga, y también se adecúe a todo aquello en que fuera necesario para estar acorde a la época en que se va a aplicar; así pues, en el caso de nuestro artículo en estudio, la necesidad de actualizarlo surgió desde el momento en que hubo un cambio económico en nuestro país, como lo fue de la vigencia del Código Civil de 1884 a la vigencia del Código Civil de 1928, y que sin embargo, no sabemos a que se debió que 17 años después, en lugar de adecuarse a la realidad, se volvió a una existente en otro siglo, retrocediendo en nuestra ley; pero en estos últimos años, se hace necesaria una nueva reforma, en la que ahora sí se adecúe a la realidad que existe en nuestro país, para que de esta forma vuelva a ser aplicable.

Para adecuar este artículo a la realidad existente, es necesario que se tome en cuenta la realidad social y económica de nuestro país, de manera que si ya cayó en desuso por no corresponder a una realidad, no tanto por su contenido, sino únicamente por la cantidad que señala; es preciso que se mantenga vigente y vuelva a ser aplicable por nuestras autoridades, siendo necesario para ello que se reforme, tal vez únicamente en lo que se refiere al valor de los inmuebles para la celebración de un contrato privado; aunque al reformarse se perdería momentáneamente (hasta el primero de octubre de 1984, fecha en que entran en vigor las nuevas reformas al Código de Procedimientos Civiles) la facultad de los jueces de paz, para llevar a cabo la ratificación de firmas, toda vez que hasta esa fecha dichos jueces sólo pueden conocer de los asuntos cuya cuantía sea menor de cinco mil pesos.

Para lograr la reforma y adecuación de este artículo buscardo que el valor máximo que se señale en él para los contratos privados de compraventa no sea irrisorio, porque ese valor sea desproporcionado al precio real del inmueble, podemos sugerir que siguiendo las disposiciones contenidas en las reformas al artículo Segundo del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles, se tome en cuenta el importe del salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal y se multiplique por 182, que es en promedio la mitad de los días que tiene el año, de esta forma obtendríamos el señalamiento en los contratos de un valor más real, más acorde con nuestra época, respecto de los inmuebles que se vayan a enajenar por contrato privado, que sea ratificado ante juez de paz, notario o el Registro Público de la Propiedad, de modo que el artículo quede de la siguiente manera:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar 182 (la mitad de los días que tiene el año) por el importe -- del salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado -- firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas -- se ratifiquen ante notario, Juez de Paz o en el Registro Público de la Propiedad".

Con esta reforma que me permito proponer, creo que es posible lograr que este artículo se conserve vigente siempre.

Cabe hacer alusión a la palabra "convencional" contenida en el texto del artículo, ésta denota algo que pertenece a un convenio o pacto, que resulta o se establece en virtud de precedentes o de costumbres; esto es, que las partes que van a llevar a cabo ese convenio expresen su conformidad o consenti

miento. Así pues, tratándose de una compraventa es necesario que se establezca un precio convencional en el que las partes expresen su conformidad, sin tomar en cuenta que éste sea muy elevado o bien mínimo, pero que sin embargo sería un precio - en el que las partes están de acuerdo; tal es el caso del artículo en estudio, en el que para celebrar un contrato privado de compraventa sobre un inmueble es necesario que las partes presten su conformidad en cuanto al valor del inmueble, - el cual siendo convencional, no deberá exceder por ahora de - quinientos pesos.

A diferencia de las escrituras públicas, tenemos que - aquí, aunque también se presenta el caso del valor convencional, el notario requiere de un avalúo del inmueble para determinar el valor real del mismo, y sobre el cual se va a establecer el costo de la escritura, la que se hará de manera pública.

5. IMPORTANCIA SOCIAL DE LA ENAJENACION DE INMUEBLES POR ESCRITURA PRIVADA

"La compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio" (61) de las cosas y es a su vez "la figura -- fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos traslativos de dominio" (62), por ello, siguiendo la idea anterior es indiscutible que la compraventa es el contrato -- que tiene mayor importancia entre los de su clase, y además, -- porque constituye la principal forma de adquisición de riqueza, constituyendo así una gran fuente de obligaciones, que como hemos anotado puede llevarse a cabo de dos formas, una pública y otra privada; en la primera será necesario acudir an-

(61) y (62). Rafael Rojina Villegas, Ob. Cit., Página 44.

te un notario para realizar ante él el contrato de compraventa.

La enajenación de bienes inmuebles por escritura privada tiene una doble función, por un lado la función jurídica y -- por el otro la función económica.

En cuanto a la función jurídica tenemos, la necesidad de la existencia del acto jurídico a través del cumplimiento de todos sus requisitos, tanto los de existencia como los de validez, con la posibilidad de que esté en condiciones de surtir sus efectos jurídicos; esto es, una vez llenados los requisitos para la realización del acto, ese mismo acto va a -- constituir una fuente de obligaciones, tanto para el vendedor como para el comprador, el primero en transmitir la propiedad y el dominio de la cosa objeto del contrato y el segundo en pagar por esa cosa un precio cierto, según lo disponen los artículos 2248 y 2249 del Código Civil; en suma la función jurídica va a consistir en la existencia de un acuerdo de voluntades sobre una cosa y su precio, constituyendo al momento del acuerdo una fuente de obligaciones, sin importar la forma en que ese acto se realice, ya sea pública o privada.

Por lo que se refiere a la función económica tenemos que el artículo 2317 del Código Civil en relación con el 2320 del mismo ordenamiento, nos señala cuando puede realizarse la compraventa privada y en qué momento es necesario que se realice la compraventa pública, existiendo entre ellos una contradicción, pues si bien el artículo 2317 nos faculta para establecer en el contrato "un precio convencional" hasta de quinientos pesos, el artículo 2320 establece únicamente que "si el valor del inmueble excede de quinientos pesos", su venta se hará necesariamente en escritura pública.

Este último artículo, al igual que el 2317 del Código Ci

vil, también ha caído en desuso, toda vez que el artículo 78- de la Ley de Notariado vigente, establece en contraposición - con este artículo, la necesidad de realizar un avalúo banca-- rio sobre el inmueble, de manera que si el valor de éste exce-- de de treinta mil pesos la compraventa se hará en escritura - pública, sin embargo, y tal como lo mencioné, esta cantidad - también resulta mínima en cuanto al valor de los inmuebles, - por lo que considero que este artículo 2320 también debe ser-- modificado en el mismo sentido de las reformas que propongo - al artículo 2317, de modo que quede así: "Si el valor del in-- mueble excede de la cantidad que resulte de multiplicar 182 - por el importe del salario mínimo diario general vigente en - el Distrito Federal, su venta se hará en escritura pública, - salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

No obstante lo que he señalado, la mayoría de las perso-- nas ha preferido realizar la compraventa privada por las si-- guientes razones:

1. Por eludir de momento el pago de los impuestos, ya - que al establecerse la cantidad de quinientos pesos, el acto-- surtirá efectos solamente como escritura privada, requiriéndo-- se con posterioridad, en el caso de que el valor real del in-- mueble exceda de la suma indicada, elevarse a escritura públi-- ca, situación ésta que acarrearía el pago del impuesto antes-- aludido. Un ejemplo claro lo tenemos en aquellas personas de escasos recursos que ahorran durante mucho tiempo para adqui-- rir un terreno propio; imposibilitados para acudir ante nota-- rio para realizar la compraventa en forma pública por no te-- ner los recursos económicos para pagar los impuestos corres-- pondientes a ese acto y los gastos del notario, deciden lle-- var a cabo la compraventa privada y pagar el impuesto que sea gravable a la cantidad hasta ahora señalada por el artículo - 2317, de quinientos pesos, buscando con ello la ratificación--

de firmas y del contenido del contrato, aunque posteriormente tengan que pagar los impuestos omitidos al tratar de elevar su escritura privada a escritura pública y que los impuestos-tales como el predial salgan a nombre del comprador.

2. Por cuestiones de irregularidad en cuanto a la propiedad y posesión del inmueble; tenemos que un 60 ó 70 por ciento de los predios en el Distrito Federal son irregulares--debido a que han sido pasados de generación en generación, --sin que jamás se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de tal manera que si se va a realizar una compraventa sobre un inmueble irregular, éste se va a celebrar sobre los posibles derechos de propiedad o bien sobre la posesión que se tiene, ya que en algunos casos ni siquiera se cuenta con los documentos suficientes que acrediten la propiedad del vendedor y más aún porque al carecer de inscripción en el Registro Público de la Propiedad el notario se negará a llevar a cabo la compraventa ante él.

Cabe señalar que desde antes de que se comenzara a regular la compraventa, ésta se hacía en forma privada, sin más trámite que la palabra del vendedor y la palabra del comprador, entregando el primero la cosa y el segundo el precio pagado por ella; pero entonces al empezarse a regular, la desconfianza y la apatía de acudir ante una autoridad para formalizar esa compraventa, se hizo que se continuara con la antigua costumbre de realizar ese acto en forma privada, costumbre que debió tomar en cuenta el legislador al establecer las formalidades de la compraventa, tal como se hace notar en el Código Civil para Oaxaca de 1827-1828 en el que se acepta que la compraventa se puede realizar en forma pública, privada o verbal (artículo 1165 párrafo segundo); ahora bien, esa costumbre ha continuado vigente en muchas partes de nuestra República, y en el Distrito Federal se dió hasta hace algunos --

años, en los que al momento de la compraventa el vendedor únicamente daba posesión al comprador del inmueble, y éste a su vez pagaba el precio, sin más formalidad que el cambio de posesión, sin hacer caso de las reglas que para la compraventa señala el Código Civil Vigente.

Ahora bien como es muy difícil que la población deje sus costumbres y en virtud de que éstas se hacen en un momento dado leyes, el legislador prefirió señalar ciertas reglas para la compraventa que se adecuaran por una parte a la forma de pensar de los mexicanos y por la otra tomando en cuenta su nivel económico, de ahí que el Código Civil de 1928, pero sobre todo después con la reforma del artículo 2317 en el año de -- 1945, pretendiera por una parte que las personas tuvieran más facilidad para realizar sus actos de compraventa, dándoles -- una mayor validez, y por la otra dar oportunidad de que por medio del pago de derechos verdaderamente accesibles a la economía de las partes, se inscribieran esas compraventas en el Registro Público de la Propiedad y lograr así una mejor regularización de los inmuebles por ese registro; pero como esa medida no dió resultado, ahora tenemos que se ha instituido el sistema de inmatriculación administrativa, que tiene por objeto, regularizar todos los predios del Distrito Federal, sobre todo de aquellos predios que hayan sido adquiridos por medio de contrato privado de compraventa siguiendo las disposiciones del artículo 2317 del Código Civil y que carezcan de antecedentes registrales.

En suma, considero que sí es necesario que se siga manteniendo vigente esta forma de compraventa de inmuebles, sobre todo por la segunda razón que he señalado.

CAPITULO QUINTO

LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD - DE LAS ESCRITURAS PRIVADAS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

1. LA INMATRICULACION REGISTRAL.
2. ETAPAS EN QUE SE DIVIDE EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION REGISTRAL.
3. OBLIGACIONES FISCALES POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

1. LA INMATRICULACION REGISTRAL

Este vocablo es prácticamente nuevo en nuestro sistema y que al decir del Lic. Ramón Sánchez Meda "en un sentido amplio pudiera entenderse por inmatriculación de un determinado bien raíz, su anotación por vez primera en el folio real o folio de derechos reales que establece para cada finca el nuevo sistema registral" (63), al lado de esta connotación, podemos considerar por inmatriculación a la primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble - que nunca ha sido inscrito en él y por lo tanto carece de antecedentes registrales, por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio registro, según se haga constar en el certificado de no inscripción que al efecto expida esta institución.

El anterior vocablo fue integrado a nuestro sistema a partir del mes de enero de 1979 con las reformas de los artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y los concernientes a él contenidos en el Código Civil, donde se creó un nuevo sistema de registro a base de folios, sustituyendo al sistema a base de libros seriados y numerados que existía; con ello se buscó una utilidad práctica, sobre todo para las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles, según se desprende de la fracción I del artículo 3042, fracción V del artículo 3043 y del artículo 3052 del Código Civil, de manera que el Registro Público de la Propiedad realizará una verdadera función social, como lo es el buscar la regularización de la tenencia de la tierra, que en nuestros días se ha constituido en una fuente inagotable de problemas en donde se ha planteado la necesidad de establecer medidas encaminadas a

(63) Ramón Sánchez Meda, Ob. Cit., Página 27.

proscribir la clandestinidad de la propiedad de los inmuebles, que han surgido debido a las siguientes causas:

1. Porque "personas de escasos recursos han amparado su propiedad con simples contratos privados, en muchas ocasiones hasta hechos constar en un papel de estraza, y con base en -- ello, han venido transmitiendo un inmueble de generación en -- generación" (64). Este fenómeno trae como consecuencia lo -- que el Lic. Guillermo Colín Sánchez ha llamado "la clandestinidad" y con ello también, se ha provocado la evasión fiscal.

2. "Por "la ocupación violenta, furtiva o pacífica, pero al margen de la ley, de predios, por quienes carentes de vivienda arriban al Distrito Federal" (65).

3. Porque personas con base en expectativa de derechos posesorios; propietarios de hecho o legítimos, de grandes extensiones de terreno, al margen de la ley realizan operaciones de compraventa, sobre pequeñas fracciones, dando lugar al surgimiento de fraccionamientos irregulares, de hecho o clandestinos.

4. Por el problema del paracaidismo.

De lo anterior se desprende que lo irregular de la propiedad, en el aspecto señalado, no es una cuestión simple, -- por el contrario, es conflictiva desde el punto de vista jurídico y también social; es por ello que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ha creado un plan director, que contendrá la información para, entre otros aspectos que concretamente se señalan, se coordine entre el Departamento del Distrito Federal y el Registro Público de la Propiedad la política en materia de propiedad inmueble, principalmente en lo

(64) Guillermo Colín Sánchez, Ob. cit., página 44.

(65) Guillermo Colín Sánchez, Ob. cit., página 352.

referente a la regularización de la tenencia de la tierra.

Pues bien, el Registro Público de la Propiedad con base en lo anterior y a partir del mes de enero de 1979 ha instituido el procedimiento para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad que carentes de antecedentes registrales, se pretende inscribir en el Registro Público de la Propiedad; con este procedimiento se busca, independientemente de la seguridad jurídica, la protección de las leyes frente a posibles derechos contradictorios de terceros.

De lo que hemos señalado podemos decir que el objeto de este procedimiento registral es, evitar la clandestinidad de la propiedad inmueble, a través de otorgar facilidades para que puedan ser registrados todos aquellos inmuebles que carezcan de antecedentes en el Registro Público, cuyo derecho se haga constar en un título que llene las formalidades establecidas por la ley; y cuyos fines pueden ser divididos en: principales y accesorios; los fines principales se clasifican a su vez en mediatos e inmediatos, los primeros consisten en la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente, y el fin mediato es la seguridad jurídica que la inscripción del acto reporta mediante su legitimación en virtud de la fe pública registral.

Por su parte, el fin accesorio "se traduce en que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la ley" (66)

(66) Guillermo Colín Sánchez, Ob. cit., Página 78.

Ahora bien, para que este procedimiento se genere, son necesarios algunos presupuestos o condiciones mínimas que lo posibiliten, ellos son:

A. La existencia de un acto jurídico; en este caso la existencia de la compraventa como acto jurídico sobre un bien inmueble que carezca de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, éste es el presupuesto para que se inicie el procedimiento de inmatriculación registral, el cual estará regido por todo y en todo por las disposiciones legales que van a requerir que el acto posea existencia y validez jurídicas.

B. Que el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial establecida por la ley, aunque el acto jurídico exista y sea válido debe adquirir la forma instrumental mediante la intervención de notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad. "El Reglamento del Registro Público en el Distrito Federal, señala también, entre las formalidades a que debe sujetarse el acto procedimental de inscripción, las siguientes:

- I. La mención de los bienes de que se trate;
- II. Su ubicación, extensión superficial, si la expresare el título y sus linderos;
- III. Los demás datos señalados en renglones anteriores y que ordena el Código Civil, en el artículo 3060" (67).

C. La solicitud del registro, una vez que hayamos cumplido con las formalidades antes mencionadas podemos solicitar la inscripción en el Registro, esto es, "el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspon-

(67) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., página 93.

diente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con -- ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo" (68).

Respecto al punto A, cabe señalar que los títulos y actos pueden ser inscribibles por mandato expreso de la ley, en este caso del Código Civil del Distrito Federal y considero -- que según los artículos 3005 y 3042 del ordenamiento jurídico citado, los actos que pueden ser inscribibles son:

1. Los testimonios de escrituras o actas notariales u -- otros documentos auténticos;
2. Las resoluciones y providencias judiciales que cons-- ten de manera auténtica;
3. Los documentos privados que en esta forma fueren vá-- lidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de-- los mismos haya constancia de que el notario, el re-- gistrador, el corredor público o el juez de paz se -- cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá es-- tar firmada por los mencionados funcionarios y lle-- var impreso el sello respectivo.

En una forma más amplia el artículo 3042 nos señala:

"En el Registro Público de la Propiedad inmueble se ins-- cribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconoz-- ca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o-- extinga el dominio, posesión originaria y los demás-- derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados".

De esta última fracción del artículo 3042, podemos considerar que entre los actos que son objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad pueden ser incluidos los siguientes: Apeo y Deslinde, Cesión de Derechos, Compraventa de Inmuebles, Compraventa de Muebles etc., de los cuales únicamente nos vamos a referir a la compraventa de bienes inmuebles en su modalidad de contrato privado o escritura privada.

Ahora bien, de los documentos antes mencionados que pueden ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad necesitan para lograr su inmatriculación, según el artículo 3046 del Código Civil, seguir cualquiera de las siguientes formas:

1. Mediante información de dominio;

2. Mediante información posesoria;

3. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;

4. Mediante inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

5. Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005 fracción III, del Código Civil, acompañado del certificado de no-inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Estas formas para realizar la inmatriculación de los bienes inmuebles, podemos resumirlas en dos únicamente que son:

1. Por orden de autoridad judicial; y
2. Por resolución administrativa.

En el primer supuesto la inmatriculación procede cuando se posea un bien inmueble sin tener un título o bien que éste sea defectuoso, como lo sería tratándose de un contrato verbal en el que únicamente se transmitió la posesión y el dominio del bien porque se carecía de títulos, o bien que celebrando el contrato de compraventa en forma privada se llevó a ratificar las firmas de los mismos; una vez transcurridos el tiempo y las condiciones necesarias para prescribirlos, podrá acudir ante la autoridad judicial competente a rendir ante él, la información de dominio o posesoría, con tres testigos, citación del Ministerio Público, del Registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor, a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial; acompañando a la solicitud el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, y el certificado relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial (artículo 3047 del Código Civil). - - Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción en el Registro Público, de esa posesión, el poseedor puede solicitar al juez competente, declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente (artículo 3050 del Código Civil).

También este primer supuesto puede darse, cuando se tenga un justo título o título fehaciente, como sería el caso de los contratos privados de compraventa ratificados y que sean autenticados en los términos del artículo 3005 fracción III

del Código Civil, y para ello requiere que haya transcurrido un término de cinco años cuando menos anteriores a su promoción, y los siguientes requisitos señalados en el artículo -- 3052 del citado ordenamiento jurídico.

1. Que acompañe a su promoción el título;
2. Certificado de no inscripción;
3. Boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;
4. Que la solicitud se haga bajo protesta de decir verdad si se está poseyendo el predio a nombre propio o el nombre del poseedor;
5. Que se publique la solicitud de inscripción en el Boletín del Registro Público de la Propiedad y en uno de los periódicos de mayor circulación, por tres veces en cada uno de ellos, con intervalos de diez días;
6. Que se cite a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto-Predial como causantes, así como el poseedor, cuando exista;
7. Que transcurra un plazo de 30 días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

Por lo que se refiere al segundo supuesto o a la inmatriculación administrativa, el artículo 3053 del Código Civil -- nos señala, que es necesario que el inmueble carezca de antecedentes registrales, y en el que los interesados podrán acudir ante el Registro Público de la Propiedad a solicitarla, -- mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo. En este caso únicamente el Director del Registro Público es el que la podrá ordenar una vez que se han llenado los requisitos que establece ese reglamento, mismos que más adelante señalaré.

Esta forma de inmatricular los bienes inmuebles, al decir del Lic. Ramón Sánchez Medal, es una de las facultades -- que tiene el Director del Registro Público de la Propiedad, -- "para acordar la inmatriculación de una ilusoria posesión de un inmueble en un folio auxiliar que de nada sirve al interesado, porque a la referida inmatriculación hay que agregarle la negativa leyenda: Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros (art. 3057 del Código Civil), que reduce así tal inscripción a agua de borrajas o a una inocua resolución de archivo" (69). Asimismo y en relación a esto último tenemos -- que el artículo 3055 del mismo ordenamiento nos afirma que la resolución del Director del Registro Público para inmatricular un bien inmueble, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros. Con ello nos surge una duda, ¿qué caso tiene que el Departamento del Distrito Federal, y el Registro Público de la Propiedad lleven a cabo campañas para inmatricular los bienes inmuebles que carezcan de antecedentes registrales? ¿es acaso una burla esa campaña de inmatriculación, -- para las personas de escasos recursos, al pretender darles -- sus escrituras si siguen el procedimiento administrativo de -- inmatriculación?. Estas preguntas vienen al caso en virtud -- de que como ya lo ha mencionado el Departamento del Distrito Federal en relación con el Registro Público de la Propiedad, -- buscando una regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, han realizado una campaña para que las personas de escasos recursos que acrediten su propiedad con simples contratos privados de compraventa ratificados, puedan obtener su escritura de un inmueble a muy bajo costo, mediante el procedimiento administrativo de inmatriculación, esto es -- que el Director del Registro Público de la Propiedad ordena -- su inmatriculación, si esa inmatriculación nada prejuzga so--

(69) Ramón Sánchez Medal, Ob. Cit., Página 33.

bre derechos de propiedad o posesión que existan en favor de quien los solicita, esto es, si no se va a reconocer su propiedad o su posesión del inmueble. Debido a ello considero necesario que se establezca dentro de los requisitos para inmatricular un bien inmueble, que el título que se pretende -- inscribir tenga por lo menos el tiempo necesario para prescribir el inmueble en favor del solicitante, así como la asistencia de testigos y otros documentos que acrediten su posesión por ese tiempo.

En cuanto a los requisitos que establece el Reglamento para inmatricular administrativamente un inmueble son, según los artículos 190 y 191:

I. Solicitud por escrito ante el Director del Registro Público de la Propiedad, que expresará:

1. Su nombre, nacionalidad y domicilio;
2. Título sobre el inmueble que se pretende inmatricular;
3. Ubicación del predio, superficie, medidas y colindancias y demás datos que permitan la identificación del inmueble;
4. Los nombres y domicilios de los colindantes.

II. El título antes mencionado

III. Certificado de no adeudo de impuesto predial emitido por la Tesorería del Distrito Federal;

IV. Plano catastral, o plano autorizado por un profesional con título registrado; y

V. Certificado de no inscripción, emitido por el Registro Público de la Propiedad con anterioridad no mayor de 90 días.

En lo que se refiere al segundo requisito, tenemos que - siendo necesario presentar el documento que acredite la propiedad o adquisición del inmueble, en este caso el contrato - privado de compraventa, éste no necesariamente requiere para su presentación que contenga la ratificación de firmas ante juez de paz o notario, ya que como podremos observar más adelante, cuando éste carece de ratificación, el documento será - turnado a la Oficina Jurídica del Registro, según lo dispone el artículo 88 del Reglamento, para su ratificación, dando -- cumplimiento con ello a las disposiciones contenidas en los - artículos 3005 y 3046 fracción V, del Código Civil.

En cuanto al plano catastral o autorizado por profesional con título registrado, tenemos que en la práctica no se - requiere el plano en la forma que lo señala el artículo 192 - del Reglamento, sino que basta con que se anexe un croquis de localización del inmueble en una hoja tamaño oficio que con-- tendrá:

1. La localización del inmueble, dentro de la manzana - que se ubique, señalando las calles más cercanas, así como la medida a la esquina también más cercana.

2. El dibujo del inmueble a escala, señalando la super- ficie, los linderos y medidas, así como la escala sobre la -- cual se hizo.

3. El señalamiento de su ubicación y el nombre del pro- pietario.

Del certificado de no inscripción, éste es un acto a car- go del Director del Registro, para dar fe de que no existe -- asiento alguno o antecedente en los libros del registro del - bien inmueble por el cual el solicitante ha proporcionado los datos. Su expedición se hará, previa solicitud escrita por - duplicado, conteniendo los datos necesarios para la ubicación

del inmueble respectivo, de manera que se facilite la búsqueda.

2. ETAPAS EN QUE SE DIVIDE EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION REGISTRAL

Una vez que hemos señalado cuales son los documentos necesarios para poder acudir ante el Registro Público de la Propiedad o solicitar la inmatriculación de un bien inmueble, cuya propiedad se acredite por medio de una escritura privada, pasaremos a hacer un estudio de las diversas etapas que se deben seguir dentro de dicho registro, para llegar finalmente a obtener esa ansiada inmatriculación; de esta manera seguiremos la idea del Licenciado Guillermo Colín Sánchez.

PRIMERA ETAPA

Esta primera etapa se denomina "De la presentación del documento a inmatricular", y se inicia, una vez que se han llenado los requisitos que requiere el artículo 192 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la persona que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir, el funcionario que haya autorizado la escritura que ampara ese derecho o las autoridades judiciales o administrativas en la esfera de su competencia, según lo establecen los artículos 3018 del Código Civil y 85 del Reglamento antes mencionado; acuden al módulo de informes de dicho registro a pedir una solicitud de inscripción, misma que es expedida por el Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, la cual se integrará al Folio Diario de Entradas y Trámite, utilizándose además para control interno del registro.

Hecho lo anterior se procederá a llenar la mencionada so
licitud con los siguientes datos:

1. Nombre de la persona que va a tramitar la inmatricu-
lación.

2. Los datos que permitan la ubicación del inmueble que
se pretende inmatricular, independientemente de que estos da-
tos se encuentren contenidos en los documentos a inscribir, -
como son: la ubicación, medidas y colindancias, superficie y-
demás datos que permitan la identificación del inmueble.

3. La naturaleza del acto o contrato (título) correspon-
diente al inmueble a inscribir.

4. El titular del derecho a inscribir, dato que también
debe contener el título, así como su nacionalidad y domicilio,
según lo dispone el artículo 191 del Reglamento citado.

Dentro de este acto, el interesado antes de hacer ingre-
sar la solicitud en la Oficialía de Partes, "formula su liqui-
dación, atendiendo para ello (de acuerdo con el servicio o tí-
po de acto) al renglón correspondiente consignado en la Ley -
de Hacienda del Distrito Federal" (70), hace constar en uno -
de los encasillados de la solicitud dicha liquidación y poste-
riormente acudirá a las cajas recaudadoras de la institución-
para efectuar el pago de los derechos correspondientes, según
las tarifas relativas a esos derechos, donde se hará constar-
dicho pago, imprimiendo el sello de la máquina registradora -
en cada ejemplar de la solicitud, y se devolverán todos los -
ejemplares de la solicitud al interesado, para que los adjunte
con los documentos a inscribir y los presente a la Oficialía-
de Partes. Este pago aunque el Reglamento del Registro Públi-
co en su artículo 101 establece que se hará en el término de-

(70) Guillermo Cólín Sánchez, Ob. Cit., Página 168.

diez días una vez que hayan sido fijados por el registrador - al hacer la calificación fiscal; lo cierto es que éste únicamente va a verificar que dicho pago sea el correcto durante - esa calificación, ya que de conformidad con el artículo 103 - del mismo ordenamiento, se determinó por el Director del Re-- gistro Público de la Propiedad y para facilitar el trámite de pago, que el interesado formule su liquidación antes de meter el documento en la Oficialía de Partes.

Presentados los documentos en la Oficialía de Partes, el empleado receptor verificará que los datos aportados en la so- litud concuerden con los del documento a inscribir. Acto - seguido, dará entrada a los documentos estampando el sello -- del reloj marcador o máquina seriadora que contendrá:

1. La identificación de la oficina receptora;
2. Número de entrada;
3. Fecha y hora de presentación.
4. La naturaleza del documento y el funcionario que lo- haya autorizado.
5. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;
6. Los bienes o derechos objeto del título presentado, - expresando su cuantía, si constare; y
7. Los nombres y apellidos de los interesados.

Estos últimos cuatro requisitos, son los que se encuen-- tran señalados por los artículos 3060 del Código Civil y 106- del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, como - - asientos o notas de presentación que deberán practicarse en - los folios, en este caso en el Folio Diario de Entradas y Trá- mite.

Una vez que se han recibido los documentos en la Oficialía de Partes, se procederá a clasificar los mismos en orden al ramo al que están destinados, que tratándose de un contrato privado de compraventa, para su inmatriculación se pasarán al ramo inmobiliario; el encargado de clasificar los documentos retirará una copia de la solicitud o folio, misma que se conservará en la Oficialía de Partes, quedando un original y cuatro copias que junto con el documento a inscribir se remitirán al jefe de la Sección de Calificación e Inscripción.

SEGUNDA ETAPA

Esta segunda etapa llamada "Anotación en el Folio Diario de Entradas y Trámite", se inicia una vez que el documento y la solicitud son presentados en la Oficialía de Partes y se les da entrada, anotándoles en el Folio Diario de Entradas y Trámite, que según lo dispone el artículo 61 del Reglamento del Registro Público, estará provisto de las copias que se estimen necesarias y tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en el orden de la prelación a los documentos presentados, y como medio de control de los mismos en el registro. Hecho esto, con la solicitud y los documentos que se anexen se abrirá un expediente numerado (artículo 193 del Reglamento), y se ordenará la publicación de un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces, con intervalos de diez días hábiles, en el Boletín del Registro Público, por cuenta del interesado, girándose oficio, con copia del extracto al Titular de la Delegación de la ubicación del inmueble, para su fijación en los tableros de avisos de la misma y en lugar visible de aquel (artículo 194 del Reglamento).

La publicación de este extracto estará a cargo de la Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística, según los pre--

veen los artículos 30 y 33 del Reglamento del Registro Público.

Según lo dispone el artículo 195 del mencionado reglamento y tratándose de la inmatriculación de inmuebles, una vez recibidas las constancias de la publicación de ese extracto, el Director del Registro Público de la Propiedad deberá resolver sobre la inmatriculación que se ha solicitado, dentro de los treinta días hábiles siguientes, plazo que estimo se determinó tomando en cuenta que serían suficientes para cumplir con las demás etapas de que se compone el procedimiento de inmatriculación de inmuebles.

Hecho lo anterior, el Oficial de Partes deberá remitir los documentos a la sección correspondiente. Este acto el -- Oficial de Partes lo realiza, pero "el encargado del libro de entradas y salidas y el personal encargado de la elaboración del Folio Diario de Entradas y Trámite (artículo 19 fracción III, del Reglamento), verificarán que el destino que se les dé, sea el correcto" (71), que es la Oficina de Calificación e Inscripción.

"En caso de que el documento a inscribir sea contrato -- privado que requiera ratificación de firmas para su inscripción en el Registro, dicho documento se turna por la Sección de Oficialía de Partes a la Sección Jurídica, la cual lo examina, y si no encuentra objeción alguna, recibe la ratificación de firmas y así lo asienta en el mismo documento, y a -- continuación remite éste a la Sección de Calificación a Inscripción" (72).

(71) Guillermo Colín Sánchez, Ob. cit., Páginas 160 y 161.

(72) Ramón Sánchez Medal, Ob. Cit., Página 91.

TERCERA ETAPA

Se denomina "De la distribución de los documentos" y consiste en que una vez que los documentos son recibidos en la - Oficina de Calificación e Inscripción, junto con la solicitud se remiten al jefe de la misma, quien posteriormente lo va a - asignar al registrador que corresponda, el cual formará parte de la mencionada oficina, según se desprende del artículo 20- del Reglamento del Registro Público; para ello deberá anotar- el número y la clave del registrador a quien le turne los do- cumentos, abajo del subtítulo que dice: "Registrador", así como la fecha de su asignación, a fin de que realice la califi- cación fiscal y registral de dichos documentos.

CUARTA ETAPA

Esta ha sido llamada "El procedimiento de calificación - registral", siendo los registradores los que van a llevar a - cabo el procedimiento de calificación registral en auxilio -- del Director, estos deberán hacerlo dentro de los cinco días- hábiles siguientes a la fecha en que les sean turnados los documentos, tal como lo señalan los artículos 24 y 93 del mismo ordenamiento legal, y bajo su más estricta responsabilidad -- (artículo 3021 del Código Civil), para ello y siguiendo las -- disposiciones contenidas en el artículo 25 del mencionado re- glamento, deberán realizar un estudio minucioso de los docu- mentos, para determinar la procedencia o improcedencia de su- registro, según resulte de su forma y contenidos, y de su le- galidad en función de los asientos registrales preexistentes, de acuerdo a los siguientes principios:

"A. Confrontación del documento con sus antecedentes re- gistrales (si los hay).

B. Comprobación de que el o los actos que se pretenden- inscribir, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.

C. Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto" (73).

Asimismo el registrador deberá checar el pago de los derechos realizados por el interesado, a fin de que el monto de los derechos pagados sea el correcto; y dar cuenta al jefe de la oficina, cuando éste lo solicite, de los fundamentos y resultados de la calificación; una vez que el registrador ha -- emitido su dictamen correspondiente, concluye esta etapa.

QUINTA ETAPA

"La calificación fiscal", "este acto a cargo de personal especializado, se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, -- para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos -- derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso" (74), mismos que han sido cubiertos por el interesado.

Los artículos 94 y 101 del Reglamento del Registro Público establecen que el registrador dentro del plazo de cinco -- días hábiles, después de haber hecho la calificación y cuando el resultado sea la procedencia del registro, formulará la fijación de los derechos correspondientes, dando cuenta inmediatamente de ello a la Oficina de Boletín para efectos de notificación a los interesados, quienes tendrán un término de -- diez días hábiles a partir de la fecha de publicación en el -- boletín para cubrirlos, pero lo cierto es que esos derechos -- ya han sido cubiertos al depositar los documentos en la Oficina de Partes, por lo cual el registrador únicamente checará que los derechos pagados sean los correctos, en caso contrario, se deberá formular la fijación de los derechos correspondientes, a fin de que los interesados en un término de -- diez días hábiles de la fecha de publicación, cubran las dife

(73) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Página 166.

(74) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Página 168.

rencias que resulten, en caso contrario se cancelarán los -- asientos y se devolverán los documentos al interesado.

En suma, tenemos que antes de que ingresen los documentos junto con la solicitud a la Oficialía de Partes, el interesado deberá formular su liquidación según el renglón correspondiente de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, tal como lo he señalado en la parte correspondiente a la primera etapa del procedimiento, de manera que el registrador al practicar la calificación "verificará que la cantidad pagada por concepto de derechos sea correcta" (75), según se determina en la circular número 21 del Registro Público de la Propiedad.

SEXTA ETAPA

Se denomina "La ejecución del acto solicitado", una vez que se han cumplido con las anteriores etapas se procederá a inmatricular el inmueble en el folio correspondiente dando -- cumplimiento con la esencia del procedimiento registral y con lo cual termina la función del Registro Público de la Propiedad.

Para llevar a cabo la inmatriculación, es necesario tomar en cuenta el resultado de la calificación registral, de manera que si ésta procede, se llevará a cabo de una manera literal, transcribiendo un extracto de los datos esenciales que se contengan y den valor jurídico al acto que las motiva, en el espacio de la derecha de las dos primeras partes del folio correspondientes (artículo 114 del Reglamento), anotando asimismo un asiento al calce del documento que lo motivó, con el número ordinal de dicho folio, así como la fecha de anotación y el número que le corresponda según su clase, firmados por el registrador e imprimiendo el sello del Registro (ar--

(75) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Página 169.

título 118 del Reglamento), después de ello, comunica los datos de dicha inscripción a la Sección de Certificaciones e Indices, y devuelve el documento inmatriculado a la Oficialía - de Partes para que pueda ser recogido por el interesado, a -- quien se le habrá notificado esto último por medio de una publicación en el Boletín del Registro, que está a cargo de la Sección de Publicaciones, Boletín y Estadística.

3. OBLIGACIONES FISCALES DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

Las obligaciones fiscales que surgen de la adquisición - de un bien inmueble y que debemos cumplir para que de esta manera podamos obtener la inmatriculación del mismo, tratándose de un contrato privado de compraventa, podemos dividir las de la siguiente manera:

1. El pago de las contribuciones;
2. El pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles; y
3. El pago de los derechos de registro.

Respecto del primer punto tenemos que al adquirir un - - bien inmueble y pretender inmatricular el mismo, debemos cerciorarnos de que no tenga ningún adeudo de contribuciones, acto que deberán hacer constar los notarios, jueces, corredores públicos y demás fedatarios para poder autorizar las escrituras, según lo dispone el artículo 5o. de la Ley de Hacienda - del Departamento del Distrito Federal (6o. de la Ley del Im-- puesto Sobre Adquisición de Inmuebles), facultad que se ex-- tiende a las autoridades del Registro Público de la Propiedad quienes se encargan de llevar a cabo la calificación fiscal, - de manera que si de esa calificación resulta que el inmueble - a inmatricular tiene adeudos de contribuciones, el procedi- -

miento de inmatriculación se supenderá y no se inscribirá ese acto de compraventa.

En lo que se refiere al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, estos deben calcularse según lo dispone el artículo 23 de la Ley de Hacienda antes citada (primero de la Ley del Impuesto sobre adquisición de Inmuebles), aplicando - la tasa del 10% al valor del inmueble, después de deducir de - éste, una cantidad equivalente a ocho veces el salario mínimo general, elevado al año, en la zona económica que corresponda al Distrito Federal. El valor del inmueble sobre el cual se va a aplicar el impuesto a pagar por la adquisición, será - el precio pactado, según lo señala el artículo 26 de la Ley - de Hacienda mencionada (4o. de la Ley Sobre Adquisición de Inmuebles), pero aclara que ese precio en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral para que pueda aplicarse la tasa del 10% sobre el valor del inmueble, y únicamente en los casos en que los inmuebles no tengan un valor catastral se tomará en cuenta el monto de la operación, pero en este último caso, la autoridad fiscal puede ordenar y practicar el avalúo - del inmueble y cuando el valor que resulte de dicho avalúo exceda en más de un 10% del precio pactado, este precio no se - tomará en cuenta y el impuesto se calculará sobre el valor -- del avalúo, formulándose la liquidación por las diferencias -- del impuesto que resulten. Así pues, en los casos de la compraventa de inmuebles por escritura privada llevadas a cabo - en la forma que señala el artículo 2317 del Código Civil, para pagar el impuesto relativo a la adquisición del bien inmueble, no debe tomarse en cuenta el precio pactado, puesto que es a todas luces inferior al valor catastral, sino que el impuesto recaerá sobre el valor que señale el avalúo que la autoridad fiscal ordene y practique, el cual excederá del 10% - del precio pactado que será de quinientos pesos, aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble, después de que se haya de

ducido la cantidad equivalente a ocho veces el salario mínimo, elevado al año, tal como lo he señalado.

Esta obligación fiscal deberá hacerse mediante declaración dentro del mes siguiente a la fecha en que se adquiriera el dominio del bien inmueble (artículo 28 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F.), acompañando a la misma la documentación que señale, y el cálculo del impuesto a pagar deberá hacerlo la autoridad o funcionario que haya dado fe del acto, cuando se trate de una escritura pública, y cuando se trate de una escritura privada, como en el caso de los contratos de compraventa de inmuebles celebrados conforme al artículo 2317 del Código Civil, será el adquiriente quien deberá hacer el cálculo y entero del impuesto bajo su responsabilidad.

En cuanto al pago de los derechos de registro, hemos señalado que el interesado antes de depositar los documentos a inmatricular debe formular su liquidación y practicar la cotización de los derechos correspondientes al registro, mismos que serán revisados por el registrador al practicar la calificación fiscal para verificar si fueron hechos correctamente, tal como lo señalé en el punto inmediato anterior, en la etapa referente a la calificación fiscal.

De todo lo que he mencionado resulta que el interesado al acudir al Registro Público de la Propiedad a solicitar la inmatriculación de un bien inmueble, debe formular su liquidación, de acuerdo con el renglón correspondiente a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y pagar el impuesto y los derechos que corresponda, para poder estar en posibilidad de que sus documentos sean admitidos en la Oficina de Partes, en donde primeramente verificarán que todas las operaciones, impuestos o derechos hayan sido pagados, esto en razón de la "Circular número RPP-8, expedida el 30 de enero de 1978, la Dirección General del Registro Público de -

la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, establece el pago previo para todo documento que ingrese al Registro Público, de tal manera que, en la actualidad, es a cargo del usuario la formulación de la operación matemática correspondiente al pago de los derechos que, según el concepto de que se trate, deben ser cubiertos' (76).

No obstante la verificación del pago hecha por la Oficialía de Partes, una vez que los documentos han sido admitidos y que han sido remitidos al registrador, éste al practicar la calificación fiscal, verificará en una forma más a fondo, que estén plenamente satisfechos los ordenes tributarios, como -- son el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, impuesto predial etc.

Además de lo anterior, el registrador también verificará que el pago de los derechos sea el correcto, y en caso contrario practicará los ajustes necesarios a fin de que el interesado cubra el faltante.

Si el interesado no paga los derechos faltantes en el -- tiempo que el reglamento señala, el asiento se cancelará y -- los documentos se remitirán a la Oficialía de Partes para que sean recogidos por el interesado.

(76) Guillermo Colín Sánchez, Ob. Cit., Páginas 97 y 98.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La compraventa de inmuebles es contrato formal.

SEGUNDA. El contrato privado de compraventa se perfecciona con la reunión de todos sus elementos tanto de existencia como de validez.

TERCERA. Por razones de seguridad jurídica, es indispensable que los contratos de compraventa de inmuebles se hagan por escrito.

CUARTA. Pienso que el artículo 2317 del Código Civil debe ser reformado por no corresponder a la realidad. Su nueva redacción debe ser en los términos del artículo siguiente.

QUINTA. Para lograr que el aludido artículo 2317 permanezca siempre acorde no sólo en la actual realidad, sino con toda realidad futura, sugiero que siguiendo las disposiciones contenidas en las reformas al artículo segundo del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se tome en cuenta el importe del salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal y se multiplique por ciento ochenta y dos, para que de esta forma se obtenga un valor más real en cuanto al precio estipulado en el contrato privado de compraventa de inmuebles, de modo que dicho artículo quede de la siguiente manera:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen an-

te notario, juez de paz o director del Registro Público de la Propiedad".

SEXTA. También es necesario que se ajuste en los mismos términos el artículo 78 de la Ley de Notariado del Distrito Federal, de la manera que diga:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario, sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar ciento ochenta y dos por el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal".

SEPTIMA. Asimismo debe reformarse el artículo 2320 del Código Civil en los siguientes términos:

"Si el valor del inmueble excede de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

OCTAVA. Es necesario que se establezca dentro de los requisitos para inmatricular un bien inmueble, que el título -- que se pretende inscribir tenga por lo menos el tiempo necesario para prescribir el inmueble en favor del solicitante.

NOVENA. Es preciso, además que al pretender inmatricular un bien inmueble, se demuestre que se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos y derechos, tales como el predial, cooperación de agua, alumbrado etc., así como el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, hechos que debe verificar el registrador.

B I B L I O G R A F I A

BEJARANO SANCHEZ MANUEL. Obligaciones Civiles, Colección Textos Jurídicos Universitarios, Ed. Harla, S.A. de C.V., México, D.F., 1981.

CARRASCO PEDRO. Historia General de México, Tomo I, Tercera Edición, Colegio de México, México, D. F. 1981.

COLIN SANCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1979.

ENNECCERUS LUDWIG, TEHODOR KIPP Y MARTIN WOLF. Código Civil - Alemán, Traducción directa del alemán por Carlos Melón Infante, Ed. Bosh, Barcelona, 1955.

ESQUIVEL OBREGON T. Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomos II y III, Editorial Polis, México, 1937.

GONZALEZ MARIA DEL REFUGIO. Historia del Derecho Mexicano, - Colección Introducción al Derecho Mexicano, Primera Edición, - Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F. 1981.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. Derecho de las Obligaciones, -- Cuarta Edición, Editorial José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, - Pue. 1971.

LAFAILLE HECTOR DR. Curso de Contratos, Tomo II, Contratos Bilaterales, Biblioteca Jurídica Argentina, Buenos Aires, 1928.

LAFAILLE HECTOR DR. Derecho Civil, Tomo VIII, Contratos Vol. I Ediar Soc, Editores, Buenos Aires, 1953.

LARENZ KARL. Tomo II, Contratos de Enajenación, en especial - la Compraventa.

LOZANO ANTONIO DE J. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia, J. Balleca y Cía. Suc. Editores, México, 1905.

M.S. NAYMARK y F. ADAN CANADAS. Diccionario Jurídico "Forum"- Tomo II, Ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1947.

M. TORNER FLORENTINO PROFR. Resumen Integral de México a Través de los Siglos, Cuarta Edición, Ed. Cía. General de Ediciones, S.A., Tomo I, México, 1962.

MUÑOZ LUIS DR. La Compraventa, Primera Edición, Editorial Cardenas, México, D.F., 1976.

OLEGARIO MACHADO JOSE DR. Código Civil de Argentina, Tomos II y III, Félix Lajouane y Cía. Editores, Buenos Aires, 1904.

ORTIZ-URQUIDI RAUL DR. Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1974.

ORTIZ-URQUIDI RAUL DR. Derecho Civil, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.

PETIT EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano, Traducido de la Novena Edición Francesa, Editora Nacional, México, 1969.

PLANIOL MARCEL. Tratado Elemental de Derecho Civil, Volumen VII, Teoría General de los Contratos, Traducción de la Doceava Edición Francesa, Editorial J.M. Cajica Jr., México, 1947.

ROGINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, Contratos, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1970.

SANCHEZ-CORDERO DAVILA JORGE A. Derecho Civil, Colección Introducción al Derecho Mexicano, Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F., 1981.

SANCHEZ MEDAL RAMON. El Nuevo Registro Público de la Propiedad, Distribuido por Librería Porrúa Hnos., México, D.F., 1979.

LEGISLACION

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA de 1870.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA de 1884.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL de 1928.

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL de 1982.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES de 1979.

LEY DE NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS de - 1945.

LEY DE NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL de 1979.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD de 1979.