

347  
29



**Universidad Nacional Autónoma de México**

**Facultad de Derecho**



# LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA



FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARÍA AUXILIAR DE  
EXÁMENES PROFESIONALES

## T E S I S

Que para obtener el título de:  
**LICENCIADO EN DERECHO**

Presenta el Señor:

### Guadalupe Guerrero Guerrero



México, D. F.

1987



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

Pag.

## LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

INTRODUCCION..... I a III

### CAPITULO PRIMERO

#### GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

I.- Definición de compraventa.....	1
II.- Breve progresión histórica de la compraventa..	6
1.- La compraventa en el Derecho Romano.....	6
2.- La compraventa en el Código de Napoleón de 1804.....	8
3.- La compraventa en los Códigos Civiles para el Distrito Federal de 1870 y 1884.....	10
III.- Clasificación del contrato de compraventa.....	12
1.- La compraventa es un contrato bilateral...	12
2.- La compraventa es un contrato oneroso.....	12
3.- La compraventa es un contrato por regla -- general conmutativo y excepcionalmente --- aleatorio.....	12
4.- La compraventa es un contrato principal...	13
5.- La compraventa es un contrato consensual - en oposición a real.....	13
6.- La compraventa es un contrato formal tra-- tándose de bienes inmuebles y consensual - tratándose de bienes muebles.....	14
7.- La compraventa es un contrato a veces ins- tantáneo y a veces de tracto sucesivo.....	15

IV.- Elementos de existencia y elementos de validez del contrato de compraventa.....	16
I.- Elementos de existencia del contrato de -- compraventa.....	16
A) El consentimiento en la compraventa.....	16
B) El objeto de la compraventa.....	16
a).- El objeto directo en la compraventa...	16
b).- El objeto indirecto en la compraventa.	16
a').- La cosa como objeto de la com--- praventa.....	16
b').- El precio en la compraventa.....	16
2.- Elementos de validez del contrato de com-- praventa.....	19
A) La capacidad en la compraventa.....	19
a).- Capacidad requerida por el comprador..	19
b).- Capacidad requerida por el vendedor...	19
B) La ausencia de vicios del consentimiento...	20
C) La licitud en el objeto, motivo o fin de la compraventa.....	22
D) La forma requerida para el otorgamiento de la compraventa.....	23
a).- La forma en la compraventa de bienes - muebles.....	23
b).- La forma en la compraventa de bienes - inmuebles.....	23

**CAPITULO SEGUNDO**  
**GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**  
**(continuación)**

I.- Obligaciones de las partes en el contrato de - compraventa.....	26
1.- Obligaciones del vendedor.....	26
A).- Transferir la propiedad de la cosa -- vendida.....	26
B).- Conservar y custodiar la cosa hasta - en tanto la entrega.....	28
C).- Entregar al comprador la cosa vendida.	29
D).- Garantizar las calidades de la cosa - vendida.....	33
E).- Prestar la evicción.....	35
F).- Pagar por mitad los gastos de escritu ración y de registro.....	37
2.- Obligaciones del comprador.....	37
A).- Pagar el precio convenido.....	37
B).- De recibir la cosa.....	40
C).- Pagar por mitad los gastos de escri- turación y de registro.....	42

**CAPITULO TERCERO**

**LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.**

**ANTECEDENTES HISTORICOS Y SUPUESTOS PARA QUE TENGA LUGAR.**

**FIGURAS AFINES A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.**

I.- Planteamiento.....	43
II.- Antecedentes históricos de la compraventa de cosa ajena.....	44
1.- La compraventa de cosa ajena en el Derecho Romano.....	44
2.- La compraventa de cosa ajena en el Código de Napoleón.....	47
3.- La compraventa de cosa ajena en el Código Argentino.....	49
4.- La compraventa de cosa ajena en la legislación del Distrito Federal anterior al Código Civil de 1928.....	50
A).- La compraventa de cosa ajena en el -- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de - 1870.....	50
B).- La compraventa de cosa ajena en el <u>Có</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>g</u> <u>o</u> para el Distrito Federal y <u>terri</u> <u>torios</u> de Baja California y Nayarit - de 1884.....	51
III.- Concepto y supuestos para que tenga lugar la -- compraventa de cosa ajena.....	51
1.- Concepto de compraventa de cosa ajena.....	51
2.- Supuestos para el acaecimiento de la <u>compra</u> <u>venta</u> de cosa ajena.....	52
A).- Que el vendedor no sea propietario de la cosa.....	52
B).- Que el vendedor pretanda enajenar el bien	

como si le fuera propio.....	55
C).- Que el vendedor actúe sin mandato y - sin estar legalmente autorizado.....	57
D).- Que la compraventa se refiera a cosas ciertas y determinadas.....	57
E).- Que através del contrato se pretenda- transferir la propiedad.....	58
IV.- <u>Compraventas que equivocadamente pueden conside</u> <u>rarse como de cosa ajena.....</u>	59
1.- Compraventa en la que el vendcdor sujeta - la traslación del dominio a la adquisición previa del bien.....	59
2.- Compraventa de cosa litigiosa.....	61
3.- Compraventa efectuada por el heredero apa- rente.....	62
4.- Compraventa con base en título que con pos terioridad es declarado nulo.....	63
5.- Compraventa de cosa futura.....	63
6.- Compraventa de géneros.....	64
7.- Compraventa con reserva de dominio.....	65
8.- Compraventa sujeta a condición suspensiva.	66

#### CAPITULO CUARTO

### DIFERENTES TESIS QUE PRETENDEN EXPLICAR EL FENOMENO DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA. PUNTO DE VISTA DEL SUSTENTANTE.

I.- La compraventa de cosa ajena es válida.....	68
---	----

II.- La compraventa de cosa ajena es inexistente. - Explicación de la solución prevista por el artículo 2271 del Código Civil.....	78
III.- La compraventa de cosa ajena es nula.....	95
1.- La compraventa de cosa ajena es nula de nulidad relativa en tanto que admite "revalidación".....	95
A).- Tesis según la cual la nulidad de la compraventa de cosa ajena proviene de la falta de capacidad del vendedor...	101
B).- Tesis según la cual la nulidad de la compraventa de cosa ajena proviene -- de error en el comprador.....	106
2.- La compraventa de cosa ajena es nula de nulidad absoluta, porque va en contra de una norma prohibitiva.....	107
CONCLUSIONES.....	115
BIBLIOGRAFIA.....	119



## I N T R O D U C C I O N

Siempre será sumamente interesante el abordar el estudio de temas que susciten la polemica lo cual incita a reflexionar sobre las diversas cuestiones que les son anexas o conexas.

Dentro de mi escasa experiencia profesional me he encontrado con variados temas que provocan conflicto por su elasticidad respecto de la interpretación o calificación jurídica que han de merecer, entre ellos encontramos "La naturaleza jurídica de la Sociedad Conyugal", "La naturaleza jurídica del Fideicomiso", "La naturaleza jurídica de los Actos Asociativos", "La compraventa de cosa ajena", - etc., para no citar más que algunos de ellos, cada uno de los cuales podría ser materia de una tesis. En el presente trabajo nos proponemos analizar sólo uno de ellos que es "LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA", cuyo problema se centra en las diversas calificaciones que la doctrina ha pretendido darle en materia de ineficacias, así hay desde quienes lo consideran como un negocio válido hasta quienes lo consideran como un negocio inexistente, pasando por quienes lo consideran afectado de nulidad y más aún dentro de esta última corriente hay quienes lo consideran afectado de nulidad absoluta y hay quienes lo consideran afectado de nulidad rela

## II

tiva.

El estudio de la compraventa de cosa ajena, se relaciona en forma directa e inmediata con el de la propiedad.

El régimen jurídico político del México actual, se fundamenta en dos principios ideológicos básicos, plasmados en los primeros veintiocho artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que son la libertad individual y la propiedad privada.

La Constitución establece estos principios y, en forma fundamental, los consagra como derechos públicos subjetivos del individuo frente a los órganos del poder público; pero también los proyecta como derechos subjetivos frente a los demás miembros de la comunidad.

Así la defensa a estos postulados es doble: por una parte, la constitucional por medio del juicio de amparo; por la otra, la legal secundaria, por medio de los procedimientos que establecen los códigos de procedimientos civiles y penales y desde el punto de vista sustantivo, tanto el código civil como el penal, que en estas materias son leyes reglamentarias en materia de propiedad de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Por otra parte, las limitaciones y las modalidades que lleguen a afectar a la propiedad privada, sólo pueden originarse de un precepto constitucional, conforme al artículo-

### III

27. de la Constitución Política y, por lo tanto, una privación de la misma sin consentimiento del titular, si no está apoyada en tal precepto, sería una violación al derecho público subjetivo y al derecho simplemente subjetivo, que es el de la propiedad, ya sea que tal acto emanara de una autoridad o de un particular.

No puede cuestionarse que dentro del campo del derecho mexicano, como en general, dentro del ámbito jurídico, las normas constitucionales son de orden público y, por lo tanto, toda conducta contraria a ellas será necesariamente un hecho que va en contravención a una ley de orden público y por ende ilícito.

De lo anterior se desprende que el código civil vigente establezca que la venta de una cosa ajena sea nula, ya que todo acto ilícito necesariamente deberá ser nulo.

## CAPITULO PRIMERO

### GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

#### I.- DEFINICION DE COMPRA-VENTA.

Nuestro Código Civil vigente no define la compraventa, únicamente nos dice cuando la hay: "Habr  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" (Art. 2248).

Algunos doctrinarios definen a la compraventa en los términos del artículo 2248 del Código Civil, entre ellos Ramón Sánchez Medal <sup>(1)</sup>, Leopoldo Aguilar Carbajal <sup>(2)</sup>, y Francisco Lozano Noriega <sup>(3)</sup>, éste último con una ligera diferencia al observar que tratándose de derechos, no se transmite su propiedad sino su titularidad.

De la simple lectura del artículo 2248 del Código Civil se deduciría que la compraventa es puramente obligacional y no traslativa de dominio, pero relacionándolo con los preceptos 2014 y 2015 las cosas se complican; dicen los citados preceptos.

Artículo 2014.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto

- (1) De los contratos civiles. Edit. Porrúa, Séptima edición, México 1984, p.113.
- (2) Contratos Civiles, Edit. Porrúa, segunda edición, México 1977. P.75.
- (3) Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Tercera edición, México 1982. P.97.

del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.

Artículo 2015.- En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

Ahora bien ¿es o no, la compraventa, un contrato traslativo de dominio?.

Del artículo 2248 se desprende el carácter obligacional de la traslación de dominio en la compraventa, pero el artículo 2014 nos dice que la traslación de propiedad se opera por mero efecto del contrato.

El distinguido catedrático José Barroso Figueroa trata de solucionar el problema, analizando el origen del multicitado artículo 2248.

"El anterior artículo fué tomado del Artículo 1323 del Código Civil Argentino que dice: "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero.

"Los dos preceptos dicen que el vendedor se obliga a transmitir la propiedad, pero el Código Argentino contiene el Artículo 577 'Antes de la tradición de la cosa, el acree-

dor no adquiere sobre ella ningún derecho real'.

"Así en el Derecho Argentino la transmisión de propiedad no opera por efecto del contrato, sino de la entrega de la cosa.

"Si bien nuestro Código toma la fórmula del Artículo 2248 del 1323 del Código Argentino, no contiene una disposición análoga a la del Artículo 577, por lo cual lo que en el Código Argentino fué coherencia con el nuestro aparece como algo inconcluso.

"El concepto de compraventa del Artículo 2248, no es del todo inadecuado porque en nuestro derecho la compraventa en ocasiones es traslativa de dominio y en otras no.

"Es traslativa de dominio, cuando versa sobre cosas ciertas y determinadas o sobre derechos, y no lo es en cambio cuando recae sobre especies." (4)

Con esta argumentación el Licenciado José Barroso Figueroa, estructura una definición en la que distingue el objeto indirecto de la compraventa, ya se trate de cosas ciertas y determinadas o derechos, o bien de especies indeterminadas.

"Compraventa.- Contrato por el cual una persona llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa cierta y determinada o de un derecho, o se obliga

(4) Apuntes de la cátedra de Derecho Civil III (Contratos Civiles) de la Facultad de Derecho, UNAM. 1982.

a transmitir la de una especie a otra persona llamada comprador, mediante un precio cierto y en dinero". (5)

En este mismo sentido Rafael Rojina Villegas, expresa: "Para nuestros fines de doctrina, si podemos diferenciar, ensayando una definición de estas dos formas y decir: En la compraventa de cosas ciertas y determinadas el vendedor transmite la propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero; o siguiendo el sistema del Código, diríamos: En la compraventa de cosas ciertas y determinadas una de las partes transmite a la otra la propiedad de esos bienes, o de un derecho, y ésta a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. Por lo que se refiere a la compraventa de cosas de especie indeterminada diríamos que una de las partes se obliga a transferir la propiedad de las mismas y la otra a pagar un precio cierto y en dinero. Para que se transmita el dominio es menester que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador". (6)

Si bien, esta postura es mucho más completa puede decirse que adolece de imperfecciones como son: la de que en lo relativo a derechos no se transmite la propiedad sino la titularidad sobre ellos y por otro lado, si bien es cierto que hace la diferenciación de los diversos objetos sobre

(5) Barroso Figueroa José.- Apuntes citados.

(6) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano T VI, vol. I, Edit. Porrúa, 4a. Edición, México 1981. P. 149.

los que puede recaer la compraventa, no conjuga en la definición los efectos traslativo y obligacional que en uno y otro caso tiene el contrato de compraventa.

Por lo antes expuesto, me parece la más apropiada, y me adhiero a ella, la definición que de compraventa nos da el Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia (7) al decir: "El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio, respecto de los bienes que sean materia del contrato".

En apoyo a su definición, argumenta el Licenciado Zamora y Valencia (8): "En la doctrina mexicana se ha considerado siempre que en el contrato de compraventa la obligación primordial del vendedor es la de transmitir la propiedad de la cosa al comprador ... Sin embargo ... los contratos traslativos de dominio producen dos tipos de efectos perfectamente diferenciados entre ellos. Por una parte, el efecto de transmitir la Propiedad del bien objeto del contrato y por la otra, la creación de diversas obligaciones para las partes, siendo las principales, la entrega de la cosa por parte del enajenante y, en los contratos onerosos,

(7) Contratos Civiles, Edit. Porrúa, Segunda Edición, México-1985, P.75.

(8) Op. Cit. p.p. 75-76.



la entrega de la contraprestación por parte del adquirente. Por lo tanto, no deben confundirse estos efectos y no debe considerarse que la transmisión de dominio en estos contratos sea una obligación del enajenante, ya que si se satisfacen los requisitos exigidos por el respectivo supuesto jurídico, se producirá indefectiblemente el efecto consistente en la transmisión del dominio del bien y por lo tanto, no podrá ser una obligación del vendedor, ya que toda obligación, por necesidad lógica, lleva en sí misma la posibilidad de un incumplimiento y por otra parte, para su cumplimiento se requiere de una manifestación de conducta del deudor ya sea proyectada como una prestación o como una abstención ...".

La citada definición del Licenciado Zamora y Valencia tiene la virtud de conjuntar y abarcar en una breve fórmula la compraventa tanto de cosas determinadas como de derechos o especies indeterminadas sin omitir los efectos obligacional y traslativo de dominio.

## II.- BREVE PROGESION HISTORICA DE LA COMPRAVENTA.

1.- La compraventa en el Derecho Romano.- "Hay venta en la época clásica, cuando dos personas convienen que una - debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada, mediante el

pago de un precio fijado en dinero". (9)

En el Derecho Romano la compraventa no era traslativa de dominio, el vendedor sólo se obligaba a entregar la cosa y garantizar al comprador la posesión pacífica y útil de la misma.

"Pacífica: quiere decir que el comprador no sea perturbado jurídicamente ni desposeído de la cosa por otro que pruebe mejor derecho".

"Útil: quiere decir que la cosa esté exenta de vicios ocultos, es decir que sirva para lo que debe servir, de acuerdo con su naturaleza". (10)

La compraventa al igual que todos los demás contratos, no podía transmitir derechos reales, porque para la transmisión de éstos, en Derecho Romano, existían instituciones diferentes a los contratos.

Esas instituciones fueron: la traditio la mancipatio, la in jure cessio. La traditio, consistía en la transmisión de propiedad de las cosas del dominio, o de otros derechos reales que se hacía en presencia de tradens y de testigos que deberían ser ciudadanos romanos: era una entrega simbólica, con el ánimo de hacer propietario al adquirente. La in jure cessio no era sino un juicio simulado, el que -

(9) Petit, Eugéne.- Tratado Elemental de Derecho Romano, Trad.D. José Fernández González. Editora Nacional, 9a. edición, México 1963. p.389.

(10) Barroso Figueroa, José. Apuntes citados.

trataba de transmitir la propiedad se hacía demandar por el que trataba de adquirirla y confesaba la demanda, confesada ésta el Pretor fallaba en el sentido de que el actor se había convertido en propietario de la cosa. La mancipatio no era sino aquella transmisión, también simbólica, que se hacía per aest et libram a través de una balanza en donde se pesaban la cosa que se transmitía, en el otro platillo se ponían monedas de cobre o de bronce.

La compraventa servía como antecedente para adquirir la propiedad mediante la usucapión, que no era sino la prescripción adquisitiva.

Sin embargo, la idea de transmisión de propiedad no era completamente ajena al contrato de compraventa en el Derecho Romano, ya que de estipularse una cláusula en el sentido de que el comprador no llegare a hacerse propietario de la cosa, la compraventa era nula.

## 2.- La compraventa en el Código de Napoleón de 1804.-

En el derecho francés antiguo, Pothier sostuvo basado en el Derecho Romano, que la compraventa no transmitía el dominio, sólo transmitía la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador.

Al redactarse en 1804 el Código de Napoleón, se transformó el contrato de compraventa en un verdadero contrato traslativo de dominio.

Si bien del artículo 1582 del mencionado Código no se desprende el efecto traslativo de dominio, pues más bien siguió el sistema romano al estatuir que la compraventa "es una convención en virtud de la cual una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla".

Pero del análisis de otros preceptos del Código Francés, tales como el 711, 1138, 1583 y 1599 se demuestra que la compraventa es un contrato traslativo de dominio.

El artículo 711 dice que los efectos de los contratos pueden consistir en la transmisión de propiedad. Luego, se deroga ya aquella regla de Derecho Romano en el sentido de que los contratos eran ineficaces para producir la transmisión de los derechos reales.

El artículo 1138.- "La obligación de entregar la cosa será perfecta por solo el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquélla, desde el instante en que haya debido entregársela - aún cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela, en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de este último".

El artículo 1583.- "Será perfecta (la venta) entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que convenga en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo".

Y el artículo 1599 dispone que la venta de cosa ajena es nula.

"Lo esencial es que a partir del Código Civil Francés, toda enajenación de cosas ciertas y determinadas, implican la transmisión de la propiedad por efecto directo e inmediato del contrato, sin necesidad de la traditio". (11)

3.- La compraventa en los Códigos Civiles para el Distrito Federal de 1870 y 1884.- El Código Civil de 1884 no es más que el de 1870 reformado, pero en lo relativo a esta materia no introduce ninguna innovación, por lo que al referirnos a los preceptos del Código de 1884 nos estamos refiriendo a ambos ordenamientos.

El artículo 2811 del Código Civil de 1884 define a la compraventa de manera semejante al Derecho Romano: "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 un precio cierto y en dinero".

Del análisis del precepto no se infiere el efecto traslativo de dominio de las cosas materia de la compraventa, es menester hacer el análisis en conjunto de las disposiciones relativas a la compraventa y así encontramos diversos preceptos de los que se deduce el efecto traslativo de dominio del contrato en estudio.

(11) Rojina Villegas, Rafael.- Op. Cit.- p. 140.

Así, el artículo 2818 estipula: "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".

En el mismo sentido, el artículo 2822 dijo: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato".

El artículo 1276: "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fé, al uso o a la ley".

Los artículos 2830, 2831 y 1436 son más contundentes al respecto al estatuir respectivamente: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo".

"La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fé".

El último de los preceptos consagra el principio de que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato.

Visto desde esta panorámica, el tema en cuestión, no cabe lugar a dudas de que la compraventa fué translativa de propiedad desde nuestro Código de 1870.

### III.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1.- La compraventa es un contrato bilateral.- La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes (recíprocas).

2.- La compraventa es un contrato oneroso.- Es un contrato oneroso porque confiere provechos y gravámenes para ambas partes.

3.- La compraventa es un contrato por regla general comutativo y excepcionalmente aleatorio.

El contrato de compraventa generalmente es comutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato; ocasionalmente es aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores, como es el caso de la compra de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando - siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir.

Artículo 2792.- "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados".

Esta operación está clasificada en los contratos - aleatorios, y, además, el Código vigente al hablar de modalidades de la compraventa estatuye: Artículo 2309.- "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza".

La compra de cosa futura no es en sí aleatoria, lo es únicamente cuando el comprador tome el riesgo de que la cosa exista o no.

4.- La compraventa es un contrato principal.- El contrato de compraventa es un contrato principal, porque no requiere para su existencia y validez de una obligación o de un contrato válidos, previamente existentes.

5.- La compraventa es un contrato consensual en oposición a real.- Es un contrato consensual, no se requiere la entrega de la cosa, para que el contrato se perfeccione,-



siendo suficiente el mero acuerdo de voluntades. Aún tratándose de cosas en especie, en las que no basta la celebración del contrato, sino que es necesaria la individualización de la cosa con conocimiento del acreedor, no se requiere la entrega de la cosa para que el contrato exista.

6.- La compraventa es un contrato formal tratándose de bienes inmuebles y consensual tratándose de bienes muebles.- El contrato de compraventa de bienes muebles es siempre consensual, según puede desprenderse del artículo 2316 de nuestro Código Civil vigente que estatuye: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble". La compraventa que recae sobre bienes inmuebles es siempre formal y varía según el monto al que asciende el valor de la operación.

Cuando el 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. (Art. 2317 C.C.)

Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública. (Art. 2320 C.C.)

El artículo 2321 contempla una tercer posibilidad que no es más que la compraventa de inmuebles via endoso

del certificado de propiedad que expide el registrador de la propiedad, dice al respecto el citado precepto: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor, a cuyo favor estén inscritos los bienes.

El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esa forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador".

7.- La compraventa es un contrato a veces instantáneo y a veces de tracto sucesivo.- El contrato de compraventa es generalmente instantáneo, porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto y por excepción de tracto sucesivo, (como es el caso de la compraventa por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o cumplen por necesidad, en un lapso determinado).

**IV.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**1.- Elementos de existencia del contrato de compraventa.**

**A).- El consentimiento en la compraventa.-** El consentimiento en la compraventa consiste en el acuerdo de voluntades para que una de las partes transmita la propiedad de la cosa y la otra pague a cambio de ella un precio. "El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa". (12)

**B).- El objeto de la compraventa.-** El objeto, segundo elemento de existencia de la compraventa, se divide en objeto directo y objeto indirecto.

**a).- El objeto directo de la compraventa.-** El objeto directo de todo contrato es el crear o transmitir derechos y obligaciones, que en la compraventa vienen a consistir en el hecho de entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero, como obligaciones fundamentales de vendedor y comprador respectivamente.

(12) Rojina Villegas, Rafael. Op.Cit. p. 167.

Cabe recordar que lo que es obligación para una de las partes viene a ser el derecho de la contraparte.

Al respecto el Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia, expresa: "El objeto directo del contrato de compraventa es la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero".(13)

b).- El objeto indirecto en la compraventa.- El -- objeto indirecto en la compraventa consiste concretamente en la cosa vendida y en el precio que se deba pagar a cambio.

a').- La cosa como objeto de la compraventa.- La cosa como objeto de la compraventa debe reunir las características de toda aquella que es materia de un contrato, tales características las enumera el artículo 1825 del Código Civil: "La cosa objeto de un contrato debe: 1º.- Existir en la naturaleza. 2º.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º.- Estar en el comercio".

Lo anterior equivale a decir que la cosa debe ser física y jurídicamente posible.

b').- El precio en la compraventa. - El ---- precio como objeto indirecto de la compraventa debe reunir los siguientes requisitos: ser cierto y en dinero. "que ---

el precio sea cierto significa que debe ser matemáticamente determinado o determinable. Si no existe la posibilidad de determinar el precio no habrá compraventa por falta de objeto y lógicamente por falta de un acuerdo de voluntades respecto de él ...". (14)

El Licenciado José Barroso Figueroa (15) nos dice que precio cierto quiere decir dos cosas: " 1ª.- Que sea determinado en su cuantía o al menos matemáticamente determinable o sea, que el precio debe estar determinado en una cantidad precisa, \$ 100.00, \$ 5,000.00, etc. o al menos debe ser matemáticamente determinable, por ejemplo, si se vende una pieza de metal diciendo que el precio será lo que pese a razón de \$ 2.00 Kg.- 2ª.- Que no sea simulado totalmente o que no sea irrisorio. Se dice que es precio cierto aquel que no está enteramente simulado, como sería el caso de que se hiciera constar una compraventa diciendo que el precio había sido por "X" cantidad, cuando en realidad no se hubiere pagado ninguno, en este caso en verdad de los que se trataría es de una donación disfrazada de compraventa. Además el precio no debe ser irrisorio, es decir, debe guardar alguna relación con el valor de la cosa vendida".

El segundo requisito consiste en que el precio sea en dinero, porque si fuere en especie ya no sería compraventa sino permuta, sin embargo no es necesario que el precio

(14) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op.Cit. p. 80.

(15) Apuntes citados, p. 23.

se pague totalmente en dinero, ya que el artículo 2250 permite que se pague parte en dinero y parte en especie, conservando su naturaleza de compraventa, cuando la parte en dinero sea cuando menos el cincuenta por ciento del precio total, en caso contrario ya no será compraventa sino permuta.

## 2.- Elementos de Validez del Contrato de Compraventa.

A).- La capacidad en la compraventa.- En el contrato de compraventa, la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador, por lo cual se hace necesario analizarlas por separado:

a).- Capacidad requerida por el comprador.  
El comprador únicamente requiere la capacidad general para contratar por ser a él, a quien se le transmitirá la propiedad del bien, y sólo requerirá también de una capacidad especial para enajenar si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo, involucra otros bienes, pues respecto de ellos necesitará ser propietario además de tener la capacidad especial para enajenar.

b).- Capacidad requerida por el vendedor.-  
Además de la capacidad general para contratar requiere de la capacidad especial para enajenar.

Al respecto el Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia, establece: "El vendedor requiere una capacidad especial o sea una capacidad específicamente de tipo personal rela-

cionada con el bien o cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no es propietario no se podría transmitir el dominio, que es una de las características de este contrato". (16)

B).- La ausencia de vicios del consentimiento.-

La compraventa, al igual que todos los contratos, para ser válida requiere, entre otros requisitos, que la voluntad de las partes no esté viciada.

Ahora bien, ¿Qué debemos entender por vicio y cuáles son los vicios que pueden afectar la validez del contrato?

El Licenciado Ernesto Gutiérrez y González (17) nos dice:

"Se puede entender por vicio, la realización incompleta de cualquiera de los elementos de esencia de una institución. En efecto, cuando un elemento de existencia se realiza o presenta de manera imperfecta, está viciado".

En cuanto a la enumeración de los vicios del consentimiento o mejor dicho de la voluntad para considerar a las partes individualmente, son, según la doctrina clásica: error, dolo, mala fé, violencia y lesión.

(16) Op. Cit. p. 83.

(17) Derecho de las obligaciones, Ed. Cajica, Segunda Edición, Puebla, 1965, p. 241.

Nuestro Código vigente considera al error, la violencia y el dolo, dice así el artículo 1812: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

Siguiendo la opinión del Dr. Raúl Ortiz Urquidi, (18) considero que dichos vicios son únicamente dos: el error y el miedo o temor.

La violencia viene a ser la causa del temor o miedo; el dolo es la causa que induce al error y la mala fé la circunstancia que mantiene en el error.

El Licenciado Gutiérrez y González (19) conceptúa el error de la siguiente forma: "El error es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa e incompleta consideración de la realidad".

Más concretamente el Doctor Raúl Ortiz Urquidi (20) lo define así: "Es el falso concepto de la realidad".

El Dr. Ortiz Urquidi (21) nos dicen que deben distinguirse tres grados del error: el error-obstáculo o error obstativo, el error nulidad y el error indiferente y cuyos efectos son, nos dice siguiendo a planiol, respectivamente: "1º Los errores radicales que impiden la formación del acto, 2º Los errores de gravedad media, que no impiden la

(18) Derecho Civil, Edit. Porrúa, 2a. Edición.-México, 1982, p. 314.

(19) Op. Cit. p. 243.

(20) Op. Cit. p. 316.

(21) Op. Cit. p. 317.



formación del acto, pero que conceden una acción de nulidad en su contra; 3º Los errores leves, que son indiferentes y a pesar de los cuales el acto es válido".

En cuanto al otro vicio de la voluntad, nos dice el Dr. Ortíz-Urquidí (22) "Es este, 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".

De todo lo anteriormente dicho se desprende, ya aplicado concretamente al contrato de compraventa, que para que éste sea válido debe, además de reunir los otros requisitos exigidos por la ley, estar la voluntad de las partes exenta de vicios (error y miedo o temor). En caso contrario el consentimiento estará viciado y por tanto afectado el contrato de nulidad.

C).- La licitud en el objeto, motivo o fin de la compraventa.- Nuestro Código Civil no nos dá un concepto de lo lícito, el cual puede desprenderse de la interpretación a contrario sensu que del artículo 1830 se haga, dice así el citado precepto: "Es flicito el hecho que es contrario a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Por tanto se desprende que es lícito el hecho que no es contrario a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres.

(22) Op. Cit. p. 326.

De tal manera que la compraventa estará afectada de nulidad, cuando su objeto, motivo o fin sean contrarios a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres.

D).- La forma requerida para el otorgamiento de la compraventa.- Para analizar la forma requerida para el otorgamiento del contrato de compraventa se hace necesario distinguir si se trata de bienes muebles o de bienes inmuebles.

a).- La forma en la compraventa de bienes muebles.- Tratándose de bienes muebles, el contrato es consensual en oposición a formal, ya que la Ley no exige formalidad alguna para su otorgamiento.

Al respecto el artículo 2316 expresa: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

b).- La forma en la compraventa de bienes inmuebles.- En la compraventa de bienes inmuebles el contrato es siempre formal y será necesario atender al valor de la operación para determinar la formalidad que deberá darse a dicho contrato.

Cuando el valor convencional del bien inmueble no exceda de quinientos pesos la compraventa puede hacerse en escrito privado. (Art. 2317 C.C.).

Cuando el valor convencional del inmueble materia de la compraventa exceda de quinientos pesos, el contrato

deberá constar en Escritura Pública. (Art. 2320 C.C.).

Al respecto, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, es discordante con el Código Civil, ya que la mencionada Ley en su artículo 78 dispone: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de Treinta Mil Pesos 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".

Ahora bien. ¿Qué disposición debe prevalecer?

El artículo sexto transitorio de la Ley del Notariado expresa:

"Se derogan las disposiciones sobre Notariado que se opongán a los preceptos de esta Ley".

Considero que no hay duda de que el artículo 2320 del Código Civil, es una disposición sobre Notariado, por lo que quedó derogado por el artículo 78 de la Ley del Notariado.

El artículo 2321 del Código Civil contempla una tercera posibilidad al estatuir: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de Cinco

Mil Pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el Certificado de Propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

El endoso será ratificado ante el registrador quien tiene obligación de cersiorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador".

## CAPITULO SEGUNDO

### GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

(Continuación)

#### I.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Para que un acto jurídico sea considerado como contrato desde el punto de vista del Derecho Mexicano, requiere producir como efectos, la creación o la transmisión de obligaciones y de derechos.

La compraventa es un contrato bilateral y por lo tanto deben estudiarse las obligaciones del vendedor por una parte y las del comprador por la otra.

##### 1.- Obligaciones del vendedor:

###### a).- Transferir la propiedad de la cosa vendida.-

Considero que la transmisión de propiedad de la cosa vendida no constituye una obligación del vendedor, como sostiene la mayoría de nuestros doctrinarios, (1) sino que es un efecto de la celebración del contrato de compraventa.

Preténdese desprender la obligación para el vendedor, de transmitir la propiedad de la cosa vendida del artículo 2248, que dice: "Habrà compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de

##### 1.- Entre otros:

- a).- Ramón Sánchez Medal, De los contratos civiles, Ed. Porrúa, Séptima edición, México, 1984, p. 139.
- b).- José Barroso Figueroa, Apuntes del tercer curso de Derecho Civil, Fac. Derecho p. 34
- c).- Francisco Lozano Noriega, Contratos, Edit. Asoc. Nac. del Notariado Mexicano, A.C., 3a. edición 1982, p. 156.
- d).- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Ed. Porrúa, Tomo VI. Vol. I 4a. edición, México, 1981, p. 257.

una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Sin embargo, no hay que tomar esta disposición en forma dogmática, es necesario analizarla conjuntamente con los artículos 2014 y 2015 que respectivamente estatuyen: "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 sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".

"En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

En el primer caso no hay duda de que la traslación de propiedad no es una obligación que deba cumplir el vendedor sino un mero efecto del contrato.

En apoyo a esta posición es pertinente esgrimir las ideas del Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia<sup>(2)</sup> respecto de que las obligaciones deben de llevar implícita la posibilidad de incumplimiento, así como que para que se cumplan es menester una conducta humana, ya positiva

(2) Contratos Civiles, Edit. Porrúa, Segunda edición, México, 1985, p. 76.

ya negativa. Al respecto no se cumple ninguno de los supuestos señalados, ya que una vez cumplidos los supuestos -- de la norma para que haya compraventa, la traslación de propiedad se opera por ministerio de ley, sin requerir ninguna acción del deudor (vendedor) y por lo tanto sin posibilidad de incumplimiento por su parte.

En el segundo supuesto jurídico en análisis (Art. 2015), lo que se ha considerado como compraventa puramente obligacional, es donde se presentan algunos problemas, ya que se pretende que la transmisión de propiedad sí es una obligación a cargo del vendedor, pero en realidad lo que sucede, es que la norma al prever la venta de especies indeterminadas, determinó que la traslación de propiedad se verificaría cuando la cosa se haga cierta y determinada, esto es, se individualice con conocimiento del acreedor.

Lo anterior no quiere decir que la traslación de dominio sea una obligación del vendedor, ya que una vez cumplido el supuesto de individualización de la cosa con conocimiento del acreedor, la traslación de propiedad tendrá verificativo aun sin o contra la voluntad del vendedor, por así establecerlo una disposición legal.

b).- Conservar y custodiar la cosa hasta en tanto la entrega.

Esta obligación de cuidar o custodiar la cosa se encuentra reconocida en dos disposiciones del Código Civil: Una, la que establece que "desde el momento en que el com-

prador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario". (2284, in fine) y la otra, que estatuye que "si el comprador se constituyó en mora de recibir, el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave". (2292)

Por tratarse de un deber análogo a los de un depositario (2284 in fine) el vendedor tiene la obligación de realizar los actos necesarios, no sólo para su conservación material de la cosa vendida, sino también los conducentes a la conservación jurídica de la misma o del derecho vendido, como por ejemplo, intentar los interdictos para retener o recuperar la posesión y como cobrar los intereses de un crédito (2518) y, además, en el cumplimiento de esta obligación de custodia o de conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido, responde el vendedor "de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia". (2522 in fine), presumiéndose que la pérdida o deterioro que sufra la cosa fueron por culpa del mismo vendedor salvo prueba en contrario (2018).

c).- Entregar al Comprador la cosa vendida.

La entrega de la cosa vendida constituye la obligación más importante del vendedor.



Esta obligación está consignada expresamente en los artículos del 2283 al 2292 del Código Civil: "Puede considerarse que la razón de ser y motivo determinante y primordial de este contrato, es que el comprador obtenga la posesión de la cosa, objeto del contrato, para que esté en posibilidad efectiva de usar y gozar de ella, haciendo ejercicio así de sus derechos de propietario, aun cuando lo haga con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes". (3)

Desde el punto de vista jurídico, existen varias formas de realizar la entrega de la cosa. Al respecto el artículo 2284 de Código Civil dispone: "La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario".

(3) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit. p.92.

En toda entrega, en cuanto que es un pago, deben satisfacerse las exactitudes que en lo general o lo particular establece la ley.

El pago que en este caso le corresponde hacer al vendedor, consistente en la entrega de la cosa, debe reunir:

- 1.- Exactitud en cuanto al tiempo.
- 2.- Exactitud en cuanto al lugar.
- 3.- Exactitud en cuanto a la substancia.
- 4.- Exactitud en cuanto al modo.

1.- Exactitud en cuanto al tiempo: En primer lugar, la regla general es, que prevalece el pacto de las partes; el problema surge cuando no hay tal pacto.

Es pertinente analizar el contenido de los artículos 2286 y 2287 del Código Civil:

Artículo 2286.- "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago".

Artículo 2287.- "Tampoco está obligado a la entrega aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido".

De los dos artículos citados se desprenden consecuencias diferentes según se trate de venta al contado o venta a plazo.

Venta de Contado.- El vendedor no está obligado a entregar la cosa hasta en tanto no le haya sido pagado el precio.

Venta a Plazo.- Si la venta es a plazo el vendedor debe entregar la cosa desde luego con la excepción a la que se refiere el artículo 2287, ésto es, cuando después de la venta se descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia y no garantice con fianza el pago en el plazo convenido.

2.- Exactitud en cuanto al lugar.- También prevalece el pacto, esto es, la entrega debe hacerse en el lugar convenido. A falta de convenio, dice la Ley, la entrega debe hacerse en el lugar donde se encontraba la cosa cuando fué vendida. (Art. 2291, C.C.)

3.- Exactitud en cuanto a la substancia.- Al respecto operan básicamente las reglas generales.

Artículo 2012.- "El acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra aún cuando sea de mayor valor".

Artículo 2013.- "La obligación de dar cosa cierta comprende también la de entregar sus accesorios, salvo que lo contrario resulte del título de la obligación o de las circunstancias del caso".

Artículo 2016.- "En el caso del artículo que precede, si no se designa la calidad de la cosa, el deudor cumple entregando una de mediana calidad".

Significa pues, que el vendedor de cosa cierta debe entregar dicha cosa con sus accesorios, si lo que se vendió es una especie y no se especificó la calidad de ella, la cosa que se entregue debe ser de mediana calidad por lo menos.

Existe además una regla especial respecto del contrato de compraventa contemplada en el artículo 2288 que dice: "El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato".

4.- Exactitud en el Modo.- Opera la regla general de que la entrega debe hacerse del modo convenido y en todo caso en su totalidad y no en partes.

Artículo 2078.- "El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la Ley. Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar que se liquide la segunda".

d).- Garantizar las cualidades de la cosa vendida.- Esta obligación de garantía por los vicios de la cosa, tiene como fundamento el deber del vendedor de procurar al com-

prador no sólo la propiedad de la cosa, sino una posesión útil de la misma. Se funda también en el deber que impone la buena fé a todo contratante de informar a otro de aquellos hechos o circunstancias importantes que pudieran determinarle a desistir del contrato (Diez-Picazo, citado por Ramón Sánchez Medal, de los Contratos Civiles, Pag.143).

Esta obligación la consigna el artículo 2283, Fracc. II del Código Civil, y obliga al vendedor a responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.

¿Que debemos entender por vicio oculto? el Licenciado Barroso Figueroa (4) nos dice: "Vicio oculto o redhibitorio, se llama a aquella circunstancia no manifiesta, anterior a la venta, que hace impropia la cosa para los usos a que normalmente se le destina, y que de haber sido conocida por el comprador hubiera determinado a éste a no celebrar la compraventa o bien hubiera pagado un precio menor".

Cuatro requisitos deben tener estos vicios o defectos para engendrar responsabilidad a cargo del vendedor: Que sean ocultos o no manifiestos; que sean ignorados del comprador; que perjudiquen la utilidad propia de la cosa; y que sean anteriores a la venta.

(4) Apuntes del Tercer curso de Derecho Civil (contratos) pag. 41-42 .

Si tales vicios están a la vista, si se dan con posterioridad a la celebración del contrato o si los conoce el comprador o los debe conocer por ser un perito en razón de su profesión u oficio, no responde de ellos el vendedor. (Art. 2143, C.C.)

Ante la existencia de vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, la Ley le dá al comprador la acción de resolución del contrato con el pago de los gastos que hubiere hecho o la acción estimatoria o "cuanti-minoris" para que se le rebaje el precio en una cantidad proporcional al vicio, a juicio de peritos (2144); sin que pueda variar la acción intentada una vez ejercitada una de ambas (2146) y estableciendo una prescripción de seis meses a partir de la entrega de la cosa (2149). (5)

e).- Prestar la evicción.- Consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra - evicción total o parcial de la cosa vendida.

Esta obligación la contempla el artículo 2283 en su fracción III, dice así:

Artículo 2283.- "El vendedor está obligado ... III.- a prestar la evicción".

Ahora bien, ¿En qué consiste la evicción?

(5) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. Cit. Pag. 94

La respuesta la encontramos en el artículo 2119 del Código Civil que expresa: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

La obligación de sanear para el caso de evicción, es cláusula natural del contrato y las partes sólo pueden referirse a ella para suprimirla o modificarla.

Artículo 2120.- "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

Artículo 2121.- "Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso".

La indemnización a que está obligado el vendedor si el comprador sufre evicción, se determinará en atención a su buena o mala fé en la enajenación.

Si el vendedor procedió de buena fé estará obligado a devolver el precio que recibió por la cosa, los gastos causados por el contrato si fueron satisfechos por el comprador, los gastos originados al comprador en los juicios de evicción y saneamiento, y el valor de las mejoras útiles y necesarias siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe. (Art.2126)

Si el vendedor procedió de mala fé tendrá las obligaciones consignadas para el enajenante de buena fé, pero con las agravaciones siguientes: devolverá a elección del comprador el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; satisfará al comprador el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, y pagará daños y perjuicios. (Art. 2127)

f).- Pagar por mitad los gastos de escrituración y de registro.- El artículo 2263 del Código Civil es meramente supletorio e interpretativo de la voluntad de las partes, dice así el citado precepto: "Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro salvo pacto en contrario".

Es decir, es perfectamente válido estipular que el comprador pagará todos los gastos o el vendedor los pagará, o establecerá una proporción diferente porque el artículo mencionado, al establecer en su parte final: (salvo pacto en contrario), indica que se trata de un artículo supletorio de la voluntad de las partes que puede ser perfectamente modificada por ellas. (6)

## 2.- Obligaciones del Comprador:

a).- Pagar el precio convenido.- Esta es la obligación más importante de comprador, es la fundamental y la

(6) Lozano Noriega, Francisco, Contratos, Pag. 168.



que le corresponde precisamente derivada del contrato de compraventa que ha celebrado.

Esta es la obligación fundamental del comprador, la obligación en función de la cuál se define el contrato de compraventa.

El pago del precio es como su nombre lo indica: Un pago, por lo tanto está sujeto a las exactitudes en cuanto al tiempo, lugar, substancia y modo. (7)

Artículo 2293 C.C.- "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos".

Exactitud en cuanto al tiempo: La compraventa puede ser al contado o en plazos. Cuando se ha concedido un plazo para el pago del precio, se hace exigible una vez, que a transcurrido dicho plazo.

Cuando la venta es al contado, el comprador no puede ser obligado a pagar el precio, sino hasta que le sea entregada la cosa.

Artículo 2294.- "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar donde se entregue la cosa".

(7) Barroso Figueroa, José, Apuntes citados Pag. 46.

Artículo 2295.- "Si ocurre duda sobre cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero".

¿Cómo y cuándo existe obligación de pagar intereses?

Artículo 2296.- "El comprador debe intereses por el tiempo que medie, entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

I.- Si así se hubiere convenido.

II.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

III.- Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105.

Si se otorgó un plazo al comprador para pagar el precio sin estipular intereses no tiene obligación de pagarlos, ya que se presume que en atención al caso concedido, se aumentó el precio de la venta; pero si el plazo para el pago del precio se concede con posterioridad a la celebración del contrato, el comprador sí está obligado a pagar intereses sobre la cantidad adeudada, salvo convenio en contrario (2297 y 2298).

Exactitud en cuanto al lugar.- Del artículo 2294 de nuestro Código Civil se desprende que a falta de convenio entre las partes, respecto del lugar donde deberá hacerse el pago, el comprador debe pagar el precio en el lugar que se entregue la cosa.

Exactitud en cuanto a la substancia.- En principio el precio debe ser pagado en dinero, pero como puede ser pagado parcialmente en especie, el comprador debe hacer su pago en las proporciones de dinero y especies convenidas. Siendo la moneda mexicana la única que tiene curso legal en México, (Artículo 7 de la Ley Monetaria) aún en el caso de que se pacte el pago del precio en moneda extranjera, el comprador puede liberarse pagando en moneda mexicana, según la conversión vigente en el momento de pago (Artículo 8 de la Ley Monetaria). (8)

Exactitud en cuanto al Modo.- Se aplica la regla general de artículo 2078.

Artículo 2078: "El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la Ley. Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda".

b).- De recibir la cosa.- La mayoría de nuestros doctrinarios señalan la obligación de recibir la cosa a cargo del comprador, pero hay quienes se oponen a considerar que ésta sea una obligación para el comprador, como por

(8) Barroso Figueroa, José, Apuntes citados, pag. 48.

ejemplo Rafael Rojina Villegas (9) quien argumenta al respecto: "El Código vigente no contiene ni la obligación de recibir la cosa ni el derecho de vendedor para resolver de plano el contrato, cuando el comprador no reciba y sólo hay una disposición que dice: que cuando el comprador incurra en mora de recibir abonará al vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido; es decir, ya no es en la actualidad obligación del comprador y, por tanto ya no dá lugar a una acción rescisoria de contrato, ni menos a una resolución de pleno derecho".

El Licenciado Barroso Figueroa (10) se expresa al respecto de la siguiente manera:

"Según algunos autores como Rojina Villegas, es dudoso que el comprador tenga esta obligación, para nosotros es evidente que sí la tiene".

Artículo 2292.- "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave".

Del artículo anterior - continúa el Licenciado Barroso Figueroa - se advierte que el comprador pueda caer en mora. Y a la interrogante de lo que debe entenderse

(9) Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Vol. I, Edit. Porrúa, México 1981, P. 339.

(10) Apuntes citados, pag. 48.

por mora, responde así: "Se define como el incumplimiento culpable de una obligación, siendo así, sólo puede incurrir en mora, aquel que debe de cumplir una obligación por una causa que le es imputable, por lo tanto, si el comprador puede constituirse en mora de recibir la cosa, es porque tenía obligación de recibirla".

"Por otro lado esa obligación de recibir es correlativa del derecho que tiene el vendedor de liberarse de su obligación de entregar la cosa, el derecho de liberación del vendedor es un derecho común a todos los deudores".

c).- Pagar por mitad los gastos de escrituración y de registro.

Es aplicable lo dicho respecto de la obligación correlativa del vendedor.

Artículo 2263.- "Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario".

## CAPITULO TERCERO

### LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA, ANTECEDENTES HISTORICOS Y SUPUESTOS PARA QUE TENGA LUGAR. FIGURAS AFINES A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

#### I.- PLANTEAMIENTO.

Siendo la compraventa la espina dorsal en materia de contratos, es necesario que para su celebración se cumplan todos los presupuestos exigidos por las normas jurídicas encargadas de regularla.

Sin embargo hay ocasiones en las cuales, algunas personas, ya sea por ignorancia o por mala fe, venden cosas que erróneamente creen que les pertenecen, o bien, a sabiendas que son propiedad de un tercero, respectivamente, las enajenan como si les fueran propias pretendiendo provocar todos los efectos jurídicos previstos por la ley en materia de compraventa, dando por consecuencia lo que jurídicamente conocemos como COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

Ahora bien, ¿qué sucede con este tipo de actos?, ¿tendrán validéz?, ¿serán inexistentes?, ¿estarán afectados de nulidad? y de ser esto último ¿será nulidad absoluta o nulidad relativa?.

El presente trabajo pretende despejar todas estas interrogantes haciendo un análisis de la evolución histórica de esta figura, de los supuestos necesarios para que tenga

lugar, de las figuras afines a ella y fundamentalmente de la calificación jurídica de la misma.

## II.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

### 1.- La compraventa de cosa ajena en el derecho romano.

En el derecho romano la compraventa como contrato civil deriva del derecho de gentes y se funda en el simple consentimiento de las partes: la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato. El derecho romano atribuía fuerza obligatoria a estos contratos por el solo efecto del consentimiento.

"La compraventa (emptio-venditio) es un contrato bilateral y por tanto, de buena fe. Además, es un contrato consensual, ya que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes. Se podría definir como el contrato por el cual una persona, vendedor, se obliga a transferir a otra, comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad en dinero". (1)

Al respecto Rafael Rojina Villegas (2) expresa:

"En el derecho romano, la compraventa no fue traslativa de dominio; se definía como el contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar

(1) Margadant S. Guillermo F., Derecho Romano. Ed. Esfinge, S.A., 9ª ed., México, 1979. p. 401.

(2) Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Vol. I, Ed. Porrúa.- 4a. ed. México, 1981. p. 131.

su posesión pacífica y útil, y el comprador a pagar un precio; es decir, que por virtud de la compraventa el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa, y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión, y de los vicios ocultos de la cosa".

El Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia <sup>(3)</sup> nos dice:

"La compraventa no tiene más efecto que el de obligar a las dos partes contratantes entre ellas; la simple conformidad de voluntades que es una unión acorde-anímica, no puede, conforme a los principios rígidos del derecho civil quirritario, producir los efectos de transmitir derechos reales y, en especial, no puede producir el efecto traslativo de la propiedad; así, como contrato, sólo genera obligaciones para las dos partes que en él intervienen".

De lo anterior puede desprenderse que en el derecho romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entretanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajena.

(3) "La compraventa de cosa ajena". Artículo publicado en el libro del cincuentenario del Código Civil. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. México, 1978. P. 319.



"... Evidentemente que no quiere decir el principio romano, de que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autorizará una disposición fraudulenta. Lo único que significó fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio: que, por consiguiente, la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador ...". (4)

Miguel Angel Zamora y Valencia (5) nos dice al respecto:

"... No puede admitirse válidamente que en derecho romano estaba permitida la venta de cosa ajena, puesto que ésta supondría una conducta ilícita, lo que es completamente equivoco ya que, por una parte, la ley protegía en forma amplia al propietario mediante el ejercicio de las acciones que nacían del robo, como son las *actio furti*, *condictio furtiva* y la acción *adexhibendum*; las que nacían por haber sido arrebatados los bienes con violencia *vi bonorum raptorum* y en ciertos casos la protección a la propiedad con base en la Ley *Aquilia*, que en todos los casos, podían ejercitarse en contra del vendedor de la cosa ajena; amén de la posibilidad que tenía el comprador para poder exigir, en caso de evicción, la restitución del doble del precio *duplae stipulatio* o *duplae cautio*".

(4) *Rojina Villegas*, Rafael, op. cit. pag. 132.

(5) *Op. Cit.* pag. 320.

2.- La compraventa de cosa ajena en el Código de Napoleón.

En el derecho frances antiguo, Pothier sostuvo basado en el Derecho Romano, que la compraventa no transmite el dominio, sólo transmite la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador.

Cuando se redactó el Código Civil frances de 1804, se transformó el contrato de compraventa en un verdadero contrato traslativo de dominio.

En este sentido Francisco Lozano Noriega (6) , expresa:

"Existen varios artículos de Código Civil Francés a este respecto: el 711, el 1138, el 1583 y el 1599 que demuestran que la compraventa es un contrato traslativo de dominio. ¿Que disponen estos preceptos?.

El 711 dice que los efectos de los contratos pueden consistir en la transmisión de propiedad. Luego, se deroga ya aquella regla de Derecho Romano en el sentido de que los contratos eran ineficaces para producir la transmisión de los derechos reales. El artículo 1583 dispone que desde que la compraventa se celebra es perfecta y obligatoria para las partes; que el comprador se hace dueño de la cosa aún cuando la cosa no haya sido entregada ni

(6) Contratos, Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. 3ª ed. México, 1982. P. 100.

el precio satisfecho.

El artículo 1599 dispone que la venta de cosa ajena es nula".

En efecto el Código Civil Francés dispone en su artículo 1599 que la compraventa de cosa ajena es nula.

Artículo 1599 "La venta de cosa ajena es nula; puede dar lugar al abono de daños y perjuicios cuando el comprador haya ignorado que la cosa fuera de otro".

Sobre el particular el Licenciado Zamora y Valencia (7) nos dice:

"... Al establecerse en este ordenamiento el efecto traslativo de propiedad de la compraventa y al no perfeccionarse esta consecuencia cuando la cosa vendida era ajena, se creó la necesidad de considerar a esta operación afectada de nulidad .... la sanción de la nulidad se impone no porque no pueda operarse en la compraventa de cosa ajena la transmisión del dominio, sino por lo ilícito de la conducta de una o de ambas partes, y así al establecer el Código de Napoleón la nulidad, tomó en consideración, probablemente, más la actitud contraria a la razón, absurda o inmoral que supone el disponer de lo ajeno, que el hacer concordar el efecto traslativo con la validez del acto o la falta de tal efecto con su nulidad".

(7) Op. Cit. pag. 321.

3.- La compraventa de cosa ajena en el Código Argentino.

En el Código Civil Argentino se declara expresamente la nulidad de la compraventa de cosa ajena y la obligación del vendedor de resarcir de daños y perjuicios al comprador que ignorase que la cosa era ajena. Así mismo, admite la convalidación del acto por ratificación de propietario o por la adquisición del bien, que por sucesión hiciere el vendedor.

Dicen así los artículos relativos del mencionado Código:

Artículo 1329. "Las cosas ajenas no pueden venderse.

El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiere ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio".

Artículo 1330. "La nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular de propietario de la cosa vendida".

Artículo 1331. "La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aún respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato".

4.- La compraventa de cosa ajena en la Legislación del Distrito Federal anterior al Código Civil de 1928.

A).- La compraventa de cosa ajena en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870.

La regulación que de esta materia hace el Código de 1870, es muy similar a nuestro actual Código Civil, veamos los artículos relativos:

Artículo 2956.- Pueden ser objeto de compraventa todas las cosas que están en el comercio, y que no fueren exceptuadas por la Ley o por los reglamentos administrativos de conformidad con ella.

Artículo 2958.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene un derecho legítimo.

Artículo 2959.- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o mala fe.

Artículo 2960.- En el caso del artículo que precede, el contrato quedará revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción o la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

De la lectura de los preceptos transcritos se desprende: el señalamiento de las cosas que pueden ser objeto de compraventa; una prohibición de vender aquellas cosas de las que no se es propietario o se tenga algún derecho legítimo, sancionando con nulidad la contravención a dicha prohibición y aceptando la posibilidad que el acto se revalide.

B).- La compraventa de cosa ajena en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Nayarit de 1884.

La regulación que de la materiaa hace este Código es idéntico al de 1870, lo único que varia es el numeral, siendo los artículos 2828, 2830, 2831 y 2832 del Código de 1884 los correlativos de los artículos 2956, 2958, 2959 y 2960 del Código de 1870.

### III.- CONCEPTO Y SUPUESTOS PARA QUE TENGA LUGAR LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

#### 1.- Concepto de compraventa de cosa ajena.

Resulta verdaderamente complicado en nuestra doctrina encontrar el concepto de "La compraventa de cosa ajena", diría yo, imposible, si no fuera por el magistral concepto que de ella esgrime el licenciado y gran Notario del Distrito Federal, Miguel Angel Zamora y Valencia, en su artículo del mismo nombre, publicado en el "Libro del cincuentenario del Código Civil", ya citado con anterioridad - - (8) y que es del tenor literal siguiente:

"El contrato de compraventa de cosa ajena es aquel en el cual, la persona que lo celebre no es propietaria de la cosa-objeto del mismo en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato".

En el siguiente punto se hará un análisis del concepto siguiendo los lineamientos del autor citado.

2.- Supuestos para el acaecimiento de la compraventa de cosa ajena.

A.- Que el vendedor no sea propietario de la cosa.

El que una persona sea propietaria de un bien, significa que es titular del derecho de propiedad sobre ese bien, o lo que es lo mismo: que tenga el poder jurídico de ejercer, en forma directa e inmediata, todos los actos de aprovechamiento que una legislación concreta en determi-

nado tiempo y lugar lo autorice, siendo este poder oponible erga omnes.

Dentro de nuestro derecho, la posibilidad de transmitir la propiedad y, dentro de este campo la de vender el bien que implica el efecto traslativo de dominio, es un derecho derivado del derecho de propiedad y como tal es exclusivo del titular propietario, y si el derecho es general es oponible a todos los demás sujetos que no sean, lógicamente éstos quedan excluidos de la facultad legal de vender ese bien.

De lo anterior se desprende que no será propietario de un bien quien no tenga sobre él el derecho de propiedad, y considerar que este sujeto no propietario pueda vender legalmente ese objeto, implica que no le es oponible el derecho del titular, o sea: es negar el concepto mismo de propiedad, por lo menos en la concepción del Derecho mexicano.

Para que una persona pueda ser titular del derecho de propiedad, requiere haber adquirido tal derecho en los términos en que la ley lo autorice y debe entenderse que los medios para adquirir la propiedad son limitativos y de orden público y, por lo tanto, sólo se podrá adquirir la misma por los medios que establece la Ley.

En este orden de ideas, será propietario quien tenga el derecho real de propiedad adquirido por cualesquiera



de las formas que la Ley establece al efecto, y no será propietario quien no haya adquirido en esa forma tal derecho.

Puede darse el caso de que en un determinado momento un sujeto sea propietario formal, pero no sustancial, o que lo sea tanto formal como sustancialmente.

El propietario sustancial es aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente, por cualesquiera de las formas que la Ley autoriza, mientras no lo transmita a otra persona, no se revoca, se rescinde, se resuelve o se nulifica su título de adquisición.

El propietario formal, no sustancial, es aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente por cualesquiera de las formas que la Ley autoriza, antes de que voluntariamente lo transmita a otra persona, se resuelve, se rescinde o se nulifica su título de adquisición.

También es propietario formal aquella persona que tiene un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su nombre, aún cuando ya haya dejado de ser propietario, o sea el titular registral del derecho de propiedad.

Para los efectos de considerar una compraventa como de cosa ajena, el vendedor no debe de ser propietario ni formal ni sustancialmente, ya que si lo es, de una manera o de otra, está vendiendo en ese momento una cosa propia

y, por lo tanto, está celebrando una compraventa válida.

Si resulta como consecuencia de una declaración de nulidad, o por la resolución, revocación o rescisión, posterior a la celebración del contrato de compraventa, un derecho en favor de un tercero, el vendedor deberá responder, en su caso, de saneamiento al comprador, si éste sufre evicción, pero no como consecuencia de haber vendido una cosa ajena, ya que la cosa era formalmente suya al celebrarse el contrato, sino como consecuencia de la obligación que nace del contrato válido de compraventa, de responder de la posesión pacífica del bien.

B.- Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si le fuera propio.

Es necesario que el vendedor además de no ser propietario del bien, celebre el contrato como si le fuera propio.

El no tomar en consideración esta circunstancia es lo que ha provocado que algunos autores den una errónea calificación jurídica a la compraventa de cosa ajena ya que pueden presentarse diversos supuestos si el vendedor no actúa como si fuera propietario.

a).- Si una persona celebra un contrato como vendedor, manifestando que no es propietario del bien, pero que comparece en representación del propietario y con facultades legales para el otorgamiento del acto, indiscutiblemente

que no estará celebrando un contrato de compraventa de cosa ajena, sino que técnicamente el vendedor será el representado, quien esta enajenando una cosa propia.

b).- Si una persona celebra un contrato como vendedor y manifiesta que no es propietario del bien, pero comparece a la celebración con facultades que le confiere la ley, o la ley y otras personas con capacidad para el efecto, como sería el caso del síndico en una quiebra o del albacea en una sucesión, lógicamente no se estará en presencia de una compraventa de cosa ajena, sino de una venta que realiza un sustituto del quebrado con autorización legal o de una venta que realizan los herederos mediante la representación del albacea; pero no sería parte sustancial en el contrato ni el síndico ni el albacea y, por ende, no hay contrato de compraventa de cosa ajena.

c).- También; puede celebrarse un contrato en el cual el vendedor manifiesta que no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad para establecer la situación jurídica adecuada para que se produzca, en su oportunidad, el efecto traslativo de dominio, propio de la compraventa. En este supuesto no se estaría en presencia de un contrato de compraventa puro y simple, sino de un contrato al que las partes, han convenido en suspender el efecto traslativo de dominio al cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en la adquisición de la propiedad del bien y, por lo tanto, si

no es un contrato tipo de compraventa, sino uno sujeto al cumplimiento de una obligación, menos se puede considerar que sea un contrato de compraventa de cosa ajena.

C.- Que el vendedor actúe sin mandato y sin estar legalmente autorizado.

Cuando una persona tiene la representación de otra, ya sea porque se le haya otorgado por disposición expresa de la ley, como en el caso de los padres en ejercicio de la patria potestad, o en forma voluntaria, como en el caso del otorgamiento de un poder, o en forma estatutaria, como en el caso de la designación de administrador o gerente en las sociedades mercantiles, y celebra un contrato tomando como base esa representación, quien jurídicamente está actuando es el representado y no el representante, ya que los efectos jurídicos afectan la esfera patrimonial de primero y no del segundo y, por lo tanto, si celebra un contrato de compraventa en esas condiciones, está vendiendo cosa propia y no cosa ajena, ya que se entiende que es propia del representado.

D.- Que la compraventa se refiera a cosas ciertas y determinadas.

La propiedad es un derecho que sólo puede recaer sobre bienes presentes, no sobre bienes futuros, ya que si un bien no existe en un momento dado en la naturaleza, no puede ser objeto de actos de aprovechamiento jurídico. Así no

puede existir la propiedad respecto de un bien, si ese bien no existe y como conclusión lógica, no podría venderse como cosa ajena, algo que no tiene propietario.

E.- Que através del contrato se pretenda transferir la propiedad.

El último requisito para que se considere una compraventa como de cosa ajena es que las partes, en especial el vendedor, pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio de este contrato.

Si en determinado momento las partes pactan una reserva de propiedad para el vendedor en la celebración del contrato, es necesario que se establezcan las bases de la misma y las situaciones que deben cumplirse a efecto de que, cubiertas o satisfechas, se transmita la propiedad, ya que jurídicamente no puede hablarse de compraventa si no existe la posibilidad real de que la propiedad del bien llegue a transmitirse inmediata o mediatamente al comprador. Si no se establece un pacto lícito para reservar la propiedad, como sería el sujetar esa transmisión al cumplimiento de una obligación o de una condición, se entiende que tal efecto traslativo se opera de inmediato respecto de cosas ciertas y determinadas por la simple celebración del contrato.

En este caso, si el vendedor al celebrar el contrato pacta que no se transmitirá el dominio del bien en forma

inmediata y no señala una causa o situación lícita que lo justifique, o no se estaría en presencia de un contrato de compraventa y, por lo tanto, menos de un contrato de compraventa de cosa ajena, o se estaría ante un contrato en el cual el vendedor queda obligado primariamente a adquirir la propiedad del bien y estaría sujeto el efecto traslativo de dominio, a una condición casual.

IV.- COMPRAVENTAS QUE EQUIVOCADAMENTE PUEDEN CONSIDERARSE COMO DE COSA AJENA.

1.- Compraventa en la que el vendedor sujeta la traslación de dominio a la adquisición previa del bien.

El contrato en el que consta que el vendedor no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad y que se suspende el efecto traslativo de dominio propio del contrato, al cumplimiento de esa obligación del vendedor, no es técnicamente un contrato de compraventa de cosa ajena ya que no se pretende, por parte del vendedor, por ese medio y en ese acto, conseguir el efecto traslativo de dominio.

Este acto jurídico sería un tipo de contrato suigeneris, cuyas obligaciones dependen del cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en que adquiera el bien objeto del contrato, obligación previa que viene a ser una condición suspensiva, condición suspensiva, que hace nula la obligación condicional según

disposición del artículo 1944 de nuestro Código Civil, que dice:

"Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula".

En este caso, el decidir adquirir o no, el bien objeto del contrato, depende de la exclusiva voluntad del vendedor. Ahora bien, si decidiese adquirir el bien y por tanto, cumplir con esa obligación previa, la condición se convierte en casual (9) ya que en este supuesto, dependería de si el propietario del bien quisiese vender o no dicho bien.

Hasta el momento de la celebración de este contrato, técnicamente no se ha actualizado un contrato de compraventa, ya que las obligaciones que este contrato genera son las de entregar el bien y pagar el precio y, por lo tanto, en esta etapa no se está vendiendo una cosa ajena. Si el vendedor adquiere la propiedad del bien se actualizan las obligaciones secundarias que principalmente son las de entregar el bien y pagar su precio, y en esta etapa ya no es una compraventa de cosa ajena, sino de cosa propia y, por ende, válida. Por otra parte, si el vendedor no

(9) Artículo 1333 de Código Civil Mexicano de 1884. "La condición es casual cuando depende enteramente del caso o de la voluntad de un tercero no interesado en el contrato".

llega a adquirir la propiedad del bien, no se actualizarán las obligaciones secundarias y, por lo tanto, no habría venta, y menos venta de cosa ajena. (10)

## 2.- Compraventa de cosa litigiosa.

Cuando dos personas aducen tener el derecho de propiedad respecto de un bien y entablan un litigio para dilucidar sus pretensiones, el bien puede estar en poder de una de ellas, o como consecuencia de un secuestro convencional o judicial, estar en poder de un tercero.

A.- Si el bien está en poder de una de las partes litigantes y ésta tiene un título que justifique jurídicamente su comportamiento como propietario, será un propietario formal, independientemente de que este título pueda ser resuelto, rescindido o nulificado con posterioridad, como consecuencia de la sentencia que se dicte con motivo de litigio, y si tal sujeto vende en ese momento el bien, no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, porque en el momento de la celebración del contrato era propietario del bien, aún cuando sólo lo fuera formalmente.

Y si con posterioridad la sentencia resuelve, rescinde o nulifica su título, sólo estará obligado como consecuencia de las obligaciones que emanan de su contrato, de garantizar la posesión pacífica, a responder al comprador del saneamiento respectivo por la evicción que éste sufra del

(10) Zamora y Valencia Miguel Angel. op.Cit.p.p.329-330.



bien.

B.- Si quien celebra el contrato como vendedor no esta en posesión del bien, lógicamente no podrá entregarlo al comprador y deberá establecerse la forma y condiciones de entrega y, por lo tanto, tal contrato será de compraventa sujeto a la condición suspensiva de que se le declare propietario en la sentencia que resuelva el litigio que versa sobre el bien, y en esas circunstancias el contrato celebrado no sera sobre cosa ajena, sino condicionado y, por lo tanto válido, ya que no se pretende con la simple celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal consecuencia se originará además del contrato, por el cumplimiento favorable de la condición.

Todo esto, siempre y cuando el vendedor haya manifestado a su comprador, la situación litigiosa del bien objeto del contrato.

### 3.- Compraventa efectuada por el heredero aparente.

El heredero aparente es propietario al momento de la celebración del contrato, aún cuando con posterioridad pierda ese carácter, y por ende no sea sino sólo un propietario formal. Cuando legalmente llegue a perder su carácter de heredero y, por lo tanto, de propietario, si ha ya enajenado el bien sólo estará obligado a responder del saneamiento en los términos de la Ley, si el adquirente sufre evicción, pero no puede considerarse que haya vendido

cosa ajena, pues en el momento mismo de la celebración del contrato era propietario.

4.- Compraventa con base en un título que con posterioridad es declarado nulo.

Al tener el vendedor un título legítimo, al momento de celebrar el contrato, no es posible considerar la venta como de cosa ajena cuando con posterioridad ese título es declarado nulo y dicho vendedor únicamente estará obligado a prestar el saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción.

5.- Compraventa de cosa futura.

El contrato de compraventa de cosa futura al decir de licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia (11) "Es aquel por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomando a su riesgo su elaboración o fabricación".

La compraventa de cosas futuras no puede nunca considerarse como una compraventa de cosa ajena, ya que las cosas futuras no pertenecen a nadie.

La celebración de este contrato genera de inmediato la obligación a cargo del llamado vendedor, de que se fabriquen o elaboren por sí o por su cuenta las cosas que serán, en definitiva, el objeto indirecto del contrato. En esta

(11) Contratos Civiles, Ed. Porrúa, 2a. ed., México, 1985. p. 109.

primera etapa no puede decirse que se está en presencia de una compraventa de cosa ajena, porque aún no hay cosa y simplemente se ha regulado una conducta por parte del vendedor para que ponga en juego todos los medios a su alcance, para que tal cosa llegue a existir con posterioridad. Una vez que exista la cosa nace la obligación secundaria a cargo del vendedor de entregarla y es hasta que la cosa exista y se individualice con conocimiento del comprador, que se producirá el efecto traslativo de dominio: pero ya en esta etapa será cosa propiedad del vendedor y no un contrato de compraventa de cosa ajena.

#### 6.- Compraventa de generos.

En el inciso "d", del apartado III de este capítulo se estudio uno de los elementos de definición del contrato de compraventa de cosa ajena, el cual consiste en que este debe referirse a cosas ciertas y determinadas.

Siendo el contrato de compraventa de géneros aquel que se celebra respecto de cosas que no estan determinadas al momento de su celebración, no es posible celebrar un contrato de compraventa de cosa ajena respecto de géneros, porque éstos no pertenecen a nadie, y aunque si bien es cierto que por no pertenecer al vendedor, éste está celebrando un contrato respecto de un bien del que no tiene el dominio, también lo es que no tiene ese dominio otra persona, y cuando se indica que una cosa es ajena, al derecho le interesa el doble aspecto de la relación: que no

es propiedad del que la vende y que es propiedad de otra persona.

7.- Compraventa con reserva de dominio.

Dice al respecto el licenciado Zamora y Valencia: "Este contrato es aquel en el cual las partes, mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación (generalmente es el pago total del precio, pero puede ser otra) por parte del comprador, o por parte del vendedor.

"Si se celebra un contrato de compraventa en el cual las partes hacen depender el efecto traslativo de dominio del cumplimiento de la obligación del vendedor de adquirir él previamente la propiedad del bien, no se estará en presencia de un contrato de compraventa de cosa ajena, ya que, por una parte, el vendedor no está celebrando el contrato para pretender vender el bien como si fuera propio, sino que por el contrario, está manifestando expresamente que no es propietario del bien, y - por otra parte - no pretende por ese medio, en forma directa e indirecta, el efecto traslativo de dominio, sino que esa consecuencia se pretende conseguir cuando se haya cumplido su obligación primaria de adquirir él - por su parte - el bien y, por lo tanto, al cumplirse cabalmente los efectos de la compraventa, será una operación respecto de cosa propia." (12)

(12) "La compra de cosa ajena", Artículo publicado en el Libro del cincuentenario del Código Civil, Editado por la UNAM, México, 1978. p. 333.

En este punto he de discripar de la idea del licenciado Zamora y Valencia ya que la operación propuesta, más que un contrato de compraventa con reserva de dominio serán una compraventa en la que el vendedor sujeta la traslación de dominio a la adquisición previa del bien, operación que, como ya apuntamos en el numeral primero de este apartado, sería una compraventa sujeta a condición suspensiva.

Por lo demás no creo posible que alguien pueda reservarse lo que no tiene, tan no lo tiene, que se obliga a adquirirlo previamente - acontecimiento futuro e incierto del que depende el nacimiento de los efectos propios de la compraventa condicional -.

#### 8.- Compraventa sujeta a condición suspensiva.

El contrato de compraventa sujeto a la condición de que el vendedor adquiriera el bien objeto del contrato, para poder considerarse como de compraventa de cosa ajena, faltarían dos requisitos:

1).- Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuere propio lo que no se da porque por definición las partes han manifestado que no pertenece al vendedor y que el contrato solo producirá los efectos normales de la compraventa si éste adquiere el dominio del bien, y

2).- Que no se pretende por la sola celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal efecto se conseguirá si después de celebrado el

contrato, el vendedor adquiere la propiedad del bien y, en caso contrario, el contrato quedaría resuelto por no haberse realizado ese acontecimiento que las partes previeron en el momento de la celebración del contrato.

CAPITULO CUARTO  
DIFERENTES TESIS QUE PRETENDEN EXPLICAR EL  
FENOMENO DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJE-  
NA. PUNTO DE VISTA DEL SUSTENTANTE.

Diversas opiniones se han vertido respecto de la --  
calificación jurídica que ha de merecer el acto jurídico  
"compraventa de cosa ajena", así hay desde quienes lo --  
consideran válido hasta quienes lo consideran inexistente,  
pasando por los que lo consideran afectado de nulidad,-  
ya absoluta ya relativa.

I.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES VALIDA.

El maestro Ramón Sánchez Medal (1), al abordar el ---  
tema en su obra concluye que la venta de cosa ajena es váli  
da, a continuación esbozaremos sus argumentos haciendo --  
una respetuosa crítica a cada uno de ellos:

"... La sentencia general de que "La venta de cosa --  
ajena es nula" (2270), que a manera de postulado abso  
luto repite nuestro Código Civil, tomado del Art. --  
1599 del Código Civil francés, es una afirmación --  
inexacta. El requisito de que la cosa o el derecho --  
que se obliga a transmitir al comprador el vendedor,-  
sea propio de éste y no ajeno, no es precisamente --  
un requisito que deba tener el objeto-cosa de la --  
compraventa".

(1) "De los contratos Civiles ", Ed. Porrúa, 7a. ed., Mé--  
xico, 1984, pp.133-139

Efectivamente, la ley no exige que la cosa o el derecho que sea objeto de la compraventa tenga por requisito - el ser propio del vendedor, sin embargo esto no autoriza -- a concluir que "la venta de cosa ajena" no pueda ser nula - y por lo tanto tenga que ser válida ya que hay que analizar algunos precepto en conjunto de nuestro ordenamiento civil-sustantivo, como son los artículos 2269, 8 y 2270, los que se transcriben en seguida:

Art. 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Art. 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Art. 2270.- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; - debiendo de tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Los preceptos anotados, se explican por sí solos, la venta de cosa ajena es nula no por el hecho de que la ley exija que la cosa objeto del contrato deba ser propiedad -- del vendedor, ya que tal precepto no existe - y en tal - -



- - - - - situación, pretende el maestro Sánchez Medal fundamentar su conclusión-, sino por el hecho de que el artículo 2269 prohíbe que alguien venda lo que no es de su propiedad; porque el vender una cosa ajena sería un acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva (Art. 2269) y por tanto debe ser nulo, según la regla general contenida en el artículo 8 ya que no hay ninguna norma especial que disponga lo contrario, más aún la norma especial ratifica la norma general al declarar expresamente la nulidad de la venta de cosa ajena (art. 2270).

Continúa diciendo el maestro Sánchez Medal:

"En efecto, no sólo es válida la venta que hace el representante, con facultades de disposición, respecto de un bien de su representado; sino también lo son algunas otras: la venta que efectúa el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada, cuando se pactó la posibilidad de venta extrajudicial de la misma (2884). Es éste uno de los casos de actos válidos sobre el patrimonio ajeno, dentro de los cuales pueden citarse también la venta que realiza el síndico y la venta que efectúa el albacea, los cuales no son representantes sino sustitutos; la venta que se hace a un comprador de buena fe por parte de una persona sobre un bien inmueble inscrito --

a nombre de aquél y cuyo título es declarado nulo posteriormente (3009); y la venta que lleva a efecto el heredero aparente de un bien que le ha sido adjudicado en una sucesión y al cual posteriormente se le declara incapaz de heredar (1343), como una aplicación a nuestro Derecho Civil del principio: "error communis facit jus"

En efecto, tiene razón el maestro Sánchez Medel al señalar que los supuestos anotados producen compraventas enteramente válidas, en lo que no coincide con él es en lo relativo a pretender que dichos supuestos sean ---- "Compraventas de cosa ajena" ya que para considerarlas como tal no basta, según los elementos de definición - -que dejamos anotados en el apartado tres del capítulo anterior, que el vendedor no sea propietario de la cosa objeto del mismo en el momento de la celebración del acto - - pero entendido el concepto de propietario tanto en - su sentido sustancial como formal -, sino que además - hace falta que actúe sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que la venta recaiga sobre un bien determinado y que por ese medio pretenda conseguir el efecto traslativo de dominio. Ninguno de los su- - puestos enumerados por el maestro reúne todos los elementos de definición del contrato de compraventa de cosa ajena, por lo que se trata de compraventas válidas ---

pero no por ser compraventas de cosa ajena sino precisamente por no serlo.

Más adelante expone:

"Finalmente, aún en el caso de que la venta se haga a un comprador que ignoraba que la cosa era ajena, no es nula la venta. Si fuera nula, al efecto de tal supuesta nulidad sería que el contrato no generara ninguna de las obligaciones propias de la compraventa (2283-III)".

Al efecto, el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia-  
(2) señala:

"La conclusión anterior se contradice con el mecanismo legal y doctrinalmente aceptado de que no obstante que los actos sean nulos, pueden y de hecho producen consecuencias de derecho, los que son destruidos retroactivamente cuando se promueva (sic) por el juez la nulidad (Artículo 2226 del Código Civil), lo que significa que ésta puede ser nula y de hecho lo es, y sí produce las obligaciones propias de la compraventa".

Argumenta el maestro Sánchez Medal:

"La consecuencia de tal nulidad, si efectivamente

(2) "La compra de cosa ajena", artículo publicado en el Libro del Cincuentenario del Código Civil, Editado por la U.N.A.M., México, 1978, p. 336.

existiera, sería sólo que comprador y vendedor se devolvieran recíprocamente nadamás las prestaciones recibidas (2239).

Sin embargo, no ocurre así, dado que la venta de cosa ajena engendra, por una parte, la obligación de saneamiento por evicción, que es una de las obligaciones a cargo del vendedor que dimana de toda compraventa - - (2283-III) y cuya obligación no se reduce a una mera devolución del precio, sino que entraña mayores responsabilidades (2126 y 2127); y, por otra parte, el comprador de cosa ajena adquiere un título apto para usucapir (Arts. 1135 y 1151 del Código Civil de 1928 y Arts. 1079-I y 1080 del Cód. Civil de 1884), pudiendo el comprador completar el término de la prescripción con el tiempo en que el vendedor estuvo poseyendo - - (1149)".

El saneamiento en caso de evicción - señala el licenciado Zamora y Valencia - plantea dos supuestos: que el vendedor actúe de buena fe o que actúe de mala fe o con mala intención.

Si el que enajena procedió de buena fe, debe devolver la prestación recibida - que es precisamente la consecuencia de la nulidad - más los gastos causados por la celebración del contrato, por los juicios de evicción y saneamiento y las mejoras útiles y necesarias; y si no se determina en la sentencia que origina la priva-

ción de la cosa, que el vendedor satisfaga su importe.

Desde el punto de vista del comprador, no está recibiendo sino lo que pagó en forma práctica por la cosa y es éste precisamente el efecto de la nulidad de que se restituyan las prestaciones erogadas por las partes con un ligero agravante; desde el punto de vista del vendedor, de que debe indemnizar al comprador de esos gastos adicionales, como consecuencia de su culpa, si no dolo, de haber vendido una cosa que no le correspondía y no es equitativo -- que el comprador los erogue.

Por otra parte, hay que tomar en consideración que si el vendedor actuó de buena fe, es que lógicamente tenía un título que él consideraba justo para celebrar el contrato y por lo tanto se está en los supuestos de que el vendedor es propietario formal (por lo menos) y, consecuentemente, no vendió cosa ajena sino propia, y su obligación de responder en caso de evicción emana del contrato válido.

Por otra parte, si el vendedor actúa de mala fe o -- con mala intención, también va a restituir lo erogado -- por el comprador, pero agravado por la sanción que señala la Ley contra quien comete un ilícito, de pagar los daños y perjuicios, estipulándose por la Ley en forma expresa, además de las responsabilidades señaladas en -- el caso de la buena fe, la obligación de pagar las mejo-

ras voluntarias o de mero placer y la devolución a elección del comprador del precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tuviera al tiempo en que sufrió la evicción, que técnicamente son daños y perjuicios. Todo esto conforme a lo que disponen los artículos 2126, 2127, 1910, 2108 y 2109 del Código Civil.

Lo anterior lleva a la conclusión de que la nulidad de la compraventa de cosa ajena origina la devolución de lo pagado por el comprador, y los supuestos de mayores responsabilidades técnicamente se originan por el ilícito cometido que obliga a resarcir de los daños-- y perjuicios.

Por otra parte, de ninguna manera es correcto concluir que todo hecho que constituya un título apto para usucapir es válido.

Más adelante, señala el maestro Sánchez Meda:

"Una última y muy elocuente confirmación de que la venta de cosa ajena no es nula, la ofrece el caso de aquel comprador que en la misma compraventa adquiere con conocimiento de los riesgos de una posible evicción y se somete a sus consecuencias (2123, -infine, y 2140-I), en cuyo supuesto desaparece en su totalidad la obligación aún de restituir el precio lo cual sería inconcebible si realmente hubiera una verdadera nulidad (2230)".

Efectivamente, el artículo 1817 de nuestro Código -- Civil señala:

"Si ambas partes proceden con dolo ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones".

Pero el hecho de que las partes no puedan invocar la nulidad del acto, como sanción que la ley les impone por lo doloso e ilícito de su acción, no significa que no sea anulable el acto pues de la nulidad puede valerse cualquier otra persona interesada, por ejemplo, el verdadero propietario de la cosa.

Otro autor que sustenta la posición de que la venta de cosa ajena es válida es el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien en su artículo titulado "Algunas modalidades de la transmisión de propiedad en los contratos", publicado en la "Revista de Derecho Notarial", (3) a manera de conclusión nos dice:

"Mi opinión: En otros incisos de ese trabajo, he -- tratado de explicar que la compraventa es un contrato obligacional y no real; que la transmisión de la propiedad, es un efecto del contrato, el cual puede diferirse a otro tiempo sujetándola a una condición, término o plazo. A mayor abundamiento, existen compraventas válidas en las que nunca se - - - - -

(3) No. 91, Año XXIX, Marzo de 1985, editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., p. 100

transmite la propiedad, como la compraventa de esperanza, en la que la cosecha, antes de dar frutos, queda totalmente destruída.

Al ser la compraventa obligacional, puede adquirirse el objeto posteriormente, para cumplir la obligación de transmitirlo. Por lo que considero que la venta de cosa ajena es válida y puede rescindirse o nulificarse cuando el vendedor no adquiriera el bien objeto de la operación para cumplir con su obligación".

Con todo el respeto y admiración que merece el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo por su trayectoria de gran investigador y Notario me permito hacer las siguientes observaciones a su conclusión:

Estamos de acuerdo en que la compraventa es un contrato obligacional; en que la transmisión de propiedad es -- un efecto del contrato y que puede diferirse dicha -- transmisión a otro tiempo si se sujeta a la compraventa a una condición o a un término. Pero el hecho (adquirir la propiedad) es un acontecimiento futuro de realización incierta - no cierta - por lo que se concluye que - - - únicamente puede ser una condición y no un término, así las cosas, el sujetar una compraventa a condición suspensiva de que el comprador adquiriera previamente la -- cosa objeto del contrato, la hace ser incompatible --



con el concepto de compraventa de cosa ajena, según las razones expuestas en el capítulo anterior y que doy aquí por reproducidas.

Por otra parte, observo una incoherencia en las conclusiones del licenciado Pérez Fernández del Castillo, al decir que por ser la compraventa obligacional, puede adquirirse el objeto posteriormente para cumplir la obligación de transmitirlo, afirmación que esta en abierta contradicción con su anterior conclusión de que la transmisión de propiedad es un efecto del contrato.

Además de todo lo anterior cabe recordar que ni el Código Civil ni la jurisprudencia de la Corte autorizan la conclusión de que la compraventa de cosa ajena sea válida.

II.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES INEXISTENTE, EXPLICACION DE LA SOLUCION PREVISTA POR EL ARTICULO 2271 del CODIGO CIVIL.

Dice el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia<sup>(1)</sup>

"El maestro don Ernesto Gutiérrez y González en su obra Derecho de las Obligaciones,<sup>24</sup> - 24 Edit. Cajica, 5a. edición, Puebla, Pue. Méx., 1974. núm. 106 y --

(4) op. cit. p. 335

p. 136 - parece dar a entender en un ejemplo que pone al tratar de la tesis clásica de las inexistencias y nulidades, en el aparato (así) de inexistencia - -- (número 106) que el contrato de compraventa de cosa -- ajena es inexistente. Al efecto el párrafo en cuestión expresa:

Inexistencia. Toda persona interesada tiene derecho a prevaleerse del estado del acto, cuando lo necesite.

Así, vervigracia, Nicanor "vendió" a Emiliano una finca propiedad de Facundo sin ser apoderado de éste y además entre Nicanor y Emiliano no se pactó precio, aunque se dijo que era compraventa; cualquier acreedor de Facundo podrá invocar la inexistencia del acto celebrado entre Nicanor y Emiliano, para los efectos de poder embargar la finca materia de la "venta", pues Nicanor no pudo vender lo que no es suyo, ni hay compra sino se fijó un precio."

Por su parte el licenciado Bernardo Pérez Fernández -- del Castillo (5) siguiendo en esta idea al autor citado con anterioridad expresa, pero éste si en forma categórica, lo siguiente:

(5) op. cit. p. 98

"Por su parte, Gutiérrez y González, considera que es inexistente al decir: ..." (y cita aquí el mismo párrafo que el licenciado Zamora y Valencia, anteriormente transcrito).

Por mi parte, creo que no podemos atribuir y menos categóricamente, la tesis de que la compraventa de cosa ajena es inexistente al maestro Ernesto Gutiérrez y González, -- basados en un ejemplo que más bien parece referirse a la -- inexistencia de la compraventa por falta de objeto (precio).

El licenciado José Barroso Figueroa (6) hace una muy elocuente explicación del porque la compraventa de cosa ajena debe considerarse como inexistente, para no incurrir en falsas apreciaciones transcribiré íntegramente la parte de sus apuntes, relativa a la materia y luego pasare a esgrimir un, como siempre, respetuoso comentario al respecto.

Dice así el prestigiado catedrático:

"Sostenemos que la venta de cosa ajena es inexistente, aún a pesar de que en su concepción teórica efectivamente lo es, encontramos dentro del Código Civil la resolución del artículo 2271, según el cual el contrato concernido puede ser revalidado (lo que es incompatible con la afirmación de inexistencia). Hacemos especial énfasis en esta palabra revalidado, que no perte-

(6) Apuntes citados pp.

ce al lenguaje jurídico, como si lo son las expresiones convalidado, ratificado y confirmado, mismas que encontramos frecuentemente en la terminología del Código, a diferencia de lo que ocurre con esta palabra que únicamente es posible hallar en este artículo.

"Como que la lectura del precepto da la impresión que el legislador no se atrevió a decir que quedaba convalidada la venta, sino que usó por única vez la citada palabra, para dar la idea de que, de alguna manera, el contrato que había sido celebrado en las condiciones que ya conocemos, es decir, por quien no es el legítimo propietario de la cosa, alcanza, no obstante, su validez.

"Pero, analicemos la cuestión en detalle. Desde un principio el artículo 2269 del Código Civil, establece la siguiente radical prohibición; 'Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad'. El artículo 2270 añade que la venta de cosa ajena es nula; el precepto decreta para el caso la nulidad; no dice que la venta sea inexistente, sino expresamente que es nula. Pero hay que considerar con mucha cautela los términos utilizados por el Código, particularmente cuando se refiere a las materias de inexistencia y nulidad, porque si recorremos el articulado en su totalidad, vamos a ver que jamás emplea la palabra inexistencia como lo -

es, por ejemplo, el caso del artículo 249, conforme al cual la falta de solemnidad trae como consecuencia que no haya (o sea, no exista) matrimonio. Como el Código nunca califica un caso de inexistente, considera de nulidad al citado.

Art. 249.- 'La nulidad que se funde en la falta de formalidades esenciales para la validez del matrimonio, puede alegarse por los cónyuges y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio. También podrá declararse esa nulidad a instancia del Ministerio Público.'

'Aunque el artículo habla de nulidad, en su parte final dice: '... y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio ...' nótese que el precepto no expresa que el matrimonio no va a ver válido, sino simplemente afirma que no lo hay, y en tanto que no lo hay, es un supuesto de inexistencia y no de nulidad.

'La explicación de que al referido caso del artículo 249, al del 2270 y a otros más, que son de inexistencia, los califique de nulidad el Código Civil, se debe a una sencilla razón: el Código en cuestión fue redactado por una Comisión formada por los juristas Francisco H. Ruiz, Ignacio García Télles, Rafael García Peña y Fernando Moreno; ellos se encargaron de redactar todo el Código y lo hicieron siguiendo el modelo del Código Napoleón (claro está, pasando-

por el Código Civil de 1884, el de 1870 y el Proyecto de --  
 Código español de García Goyena; si remontamos la ascenden--  
 cia de nuestro actual Código Civil, nos vamos a encontrar --  
 al final del Código Napoleón).

"El Código Napoleón no incluyó en su articulado la in-- -  
 existencia; a la hora de ocuparse de las ineficacias, úni---  
 camente siguió las nulidades absoluta y relativa, pero nunca  
 la inexistencia. La noción de inexistencia es una creación  
 de la Doctrina y la Jurisprudencia francesa; ahora bien, como  
 la comisión redactora se inspiró en el modelo napoleónico,-  
 no consideró la inexistencia y jamás dió a caso alguno la --  
 solución de inexistencia.

"Pero los juristas citados no redactaron todo el Códii--  
 go Civil para el Distrito Federal; del artículo 2224 al - -  
 2242, o sea el título relativo a la inexistencia y la nuli--  
 dad, es obra del maestro Manuel Borja Soriano, quien era un  
 seguidor apasionado de Julian Bonécasse, y que inspirado en  
 las ideas de este autor procede a una tricotomía de las ine-  
 ficacias (inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relati---  
 va). Borja Soriano introdujo, en el capítulo que él proyec-  
 tó, las tres clases de ineficacia, con lo cual se rompió - -  
 con la sistemática del Código, que para solucionar los ca---  
 sos concretos sólo contemplados, a la manera del Código de -  
 Napoleón: la nulidad absoluta y la nulidad relativa, pero --

nunca la inexistencia. Por eso, si hemos de aceptar que el título genérico que regula la inexistencia y la nulidad, es el que sienta la doctrina del Código Civil sobre la materia porque es el específico, tenemos que suponer que las resoluciones que da el Código como de nulidad cuando se trata de casos de inexistencia, deben ser consideradas verdaderamente como de inexistencia.

"Fuera del título aludido, no podemos encontrar la mención a la inexistencia, simplemente porque ésta no estuvo en la mente de los proyectistas del Código de 1928, hecha excepción de Borja Soriano. Por eso, pues, no vemos nunca que a un caso concreto se le resuelva como de inexistencia.

"Ahora, procedamos a examinar la cuestión concreta de la venta de cosa ajena y busquemos resolverla en su dimensión teórica y, además, con base en lo que prescribe el artículo 2224: 'El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado'.

"Partimos de la afirmación de que la compraventa de cosa ajena es un caso de inexistencia, pues al pretendido contrato le faltan los dos elementos de existencia requeridos para su formación.

"En primer lugar falta el objeto. ¿Por qué falta el objeto?. Falta, porque el objeto de todo contrato es crear o transmitir derechos y obligaciones. Tratándose de la compraventa, concretamente el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad de la cosa enajenada: ese es el objeto directo del acto jurídico contrato de compraventa y también es el objeto de la obligación (transmitir la propiedad). Hay un principio de Derecho, que también lo es de lógica, según el cual nadie puede transmitir lo que no tiene, y en verdad que es un principio de lógica general, porque si yo no tengo un pastel que me pertenezca, ¿como voy a transmitir la propiedad de este pastel?, lo que no tengo no lo puedo transmitir. Ahora, el que vende cosa ajena, no puede alcanzar el objeto de la compraventa que es transmitir la propiedad, porque no tiene esa propiedad, ¿como puede alguien transmitir una propiedad que no tiene?; esto no puede ocurrir dentro de la estricta lógica jurídica, y si no puede transmitir la propiedad, no se puede alcanzar el objeto directo del acto jurídico (compraventa) y el objeto de la obligación (transmitir la propiedad), y si no hay objeto falta uno de los elementos de existencia y si falta uno de los elementos de existencia no puede haber compraventa, no puede existir el contrato de compraventa.

"Pero tampoco hay consentimiento, porque para la formación del consentimiento debe mediar el acuerdo de volunta-



des, pero no el acuerdo de cualesquiera voluntades, sino las de las personas legitimadas para exteriorizar esas voluntades. Así por ejemplo, si dos personas van a contraer matrimonio, es necesario que las dos estén de acuerdo en contraerlo; no es posible que el consentimiento del novio lo de el propio novio y el de la novia lo otorgue, digamos, una amiga de la novia (claro está, a menos que sea su representante constituida en los términos de los artículos 44 y 102, porque en México se permite el matrimonio por poder, pero en este caso estamos suponiendo que alguien que no es apoderada, dice: "bueno, pues si fulanita no quiere consentir, pues yo consiento por ella", y ya queda casada). Naturalmente que eso no es posible, la voluntad debe proceder a la persona legitimada para manifestar esa voluntad o no será su voluntad; es decir, para que la voluntad sea, debe ser manifestada por la persona interesada o por su representante ya sea voluntario o legal.

"Es cierto que en el Código Civil se admite la gestión de negocios, pero aquí estamos hablando de las fuentes contractuales de la obligación y esa es una fuente extrcontractual, que no tiene nada que ver con el caso que estamos analizando; la relación contractual que nos ocupano previene que alguien que actúa como gestor, sino que estamos refiriéndonos al contrato de compraventa y su celebración. Para que el contrato de compraventa, en tanto que contrato de compraventa, se consume, es necesario --

que el consentimiento lo dé quien está legitimado para otorgar ese consentimiento, si no lo da, falta una de las dos voluntades y si falta una de las dos voluntades no se integra el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades y, por lo tanto, falta el otro elemento de existencia. En realidad bastaría con que faltara sólo alguno de los dos elementos existenciales, objeto o consentimiento, para que de todas maneras fuera inexistente el contrato.

"Pero lo desconcertante del caso es que nuestro Código Civil, como el Código Civil Francés y como otros códigos, contiene una disposición, en este caso el artículo 2271, que dice: El contrato quedará revalidado, si antes que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

"El supuesto que analizamos se parece mucho al que de manera general establece el artículo 1802 del Código Civil, relativo al contrato a nombre de otro por quien no es su legítimo representante (el que está vendiendo está celebrando un contrato a nombre de otro); dice el artículo 1802:

Art. 1802. - Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser

hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrato.'

"En los dos casos mencionados, los de los artículos - 2271 y 1802, encontramos sendas soluciones de orden práctico. Debemos de partir de esa premisa: el legislador no está para hacer teoría, no está para dar soluciones de pureza estrictamente teórica; el legislador está, básicamente, para dar soluciones prácticas que eviten contiendas, controversias, que satisfagan los intereses en presencia y que procuren la estabilidad de las situaciones jurídicas al tiempo que la paz social.

"En cierta forma aquí debemos notar la influencia de las ideas de Japiot y Piedelievre, que sostenían, sobre todo Piedelievre, como una pauta muy importante a seguir por el juez cuando va a resolver una controversia, la necesidad de tener en cuenta los intereses en presencia; se le pide al juez que obre salomónicamente, que la solución que dé armonice hasta donde sea posible los intereses concurrentes, de manera que a todos se cause el menor daño posible.

"Primeramente, respecto del artículo 1802, aquí de lo-

que se trata es de satisfacer todos los intereses en presencia, si se convalida (vamos a usar el término jurídico adecuado), si se convalida el contrato hecho a nombre de otro, se satisfacen todos los intereses concurrentes: de la persona a cuyo nombre fue celebrado el contrato, -- porque precisamente él hace la ratificación del acto, ya que si no lo quisiera pues simplemente no lo aceptaba; del tercero con quien se contrató, también se satisface su interés, porque uno de los requisitos, es, como dice el artículo en cuestión, que la ratificación se otorgue 'antes de que se retracten por la otra parte', si la otra parte no se ha retractado, podemos asumir que tiene interés en el acto; y, por lo que se refiere al tercero, es a éste a quien más conviene que subsista el acto, porque si no -- ocurriera así, el tercero podría exigirle el pago de daños y perjuicios por haber contratado indebidamente.... y a nadie le gusta pagar daños y perjuicios. Entonces pues, -- se satisface el interés del mal representado, el interés del tercero que contrató con el falso representante y también el interés de este último, y si todo el mundo está de acuerdo, ¿qué caso tiene dejar sin efecto ese acto?.

"Algo semejante ocurre en el caso de la compraventa de cosa ajena, porque tenemos por hipótesis que el vendedor adquiere mediante título legítimo la cosa, es decir, -- hace suya la cosa; desde luego, más que decir que el interés del antiguo propietario está satisfecho, diríamos que-

éste quedó ya sin interés que proteger (puesto que ya la cosa no es suya, sino que por título legítimo pasó a la titularidad de quien la vendiera sin ser de su propiedad, el dueño anterior ya no tiene interés jurídico, ya no tiene por qué reclamar o intervenir). En cuanto al vendedor de cosa ajena, según el artículo 2270 es responsable de los daños y perjuicios que originare su conducta; así es a él a quien más le conviene que la venta subsista, para no verse involucrado en una reclamación y del adquirente de la cosa, claro que se satisface su interés porque no va a ser despojado de la cosa. Dispone el legislador que el contrato se revalida; ello significa que un contrato que era inexistente adquiere validez, lo que debemos atribuir a que realmente nadie tiene interés legítimo en que la venta no subsista: el comprador, porque no va a ser despojado de la cosa; el vendedor, porque no va a ser obligado a resarcir daños y perjuicios, y el propietario original de la cosa, porque ya dejó de serlo. La solución así alcanzada es práctica y no busca resolver si el caso es de nulidad o de inexistencia, sino que trata de armonizar los intereses en presencia. Empero, si contemplamos el acto en su dimensión estrictamente teórica y prescindimos de soluciones prácticas, si queremos resolver la cuestión con absoluta pureza, concluiremos que el que acabamos de analizar es de inexistencia."

Nos dice el licenciado Barroso Figueroa que tratándo-

se de compraventa de cosa ajena faltan los dos elementos de existencia del contrato (objeto y consentimiento).

Argumenta, el prestigiado catedrático, que falta el objeto, porque el objeto de todo contrato es el crear o -- transmitir derechos y obligaciones y que concretamente en la compraventa, el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad y que tal obligación viene a constituir el objeto directo del contrato, objeto directo que, a su parecer, no existe, pues nadie puede transmitir lo que no tiene; para comenzar no consideramos, como ya quedó asentado en el inciso "A", número 1, apartado I, del capítulo segundo, que el transmitir la propiedad de la cosa vendida constituya una obligación del vendedor, sino que, como -- allí lo expusimos, constituye uno de los efectos del contrato de compraventa, pero suponiendo, más no concediendo, que fuera una obligación, ésta no sería el objeto directo del contrato de compraventa ya que el objeto directo de -- los contratos consiste en crear o transmitir derechos y -- obligaciones y su objeto indirecto viene a ser el que a su vez es objeto directo de la obligación que siempre consistirá en una actividad o abstención (dar, hacer o no hacer), y el hecho concreto (lo que se da, se hace o no se hace), en el caso concreto, sería lo que se hace (transmitir la propiedad) vendría a ser tan sólo objeto indirecto de la obligación.

Al efecto el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia (7) expresa:

"En el caso de la compraventa de cosa ajena existe un objeto - materia del contrato, y es precisamente el bien que no es propiedad del vendedor.

"No se debe confundir el objeto de un contrato con los efectos que tal contrato puede producir.

"El objeto en el contrato de compraventa es la conducta tanto del vendedor como del comprador, manifestada, como una prestación de hacer, consistente en dar el bien y en dar el precio cierto y en dinero, y se considera como objeto indirecto del contrato la cosa misma como contenido del dar, o sea el bien vendido y comprado y el dinero pagado o por pagar.

"En un contrato de compraventa de cosa ajena existe el objeto, que es la conducta de los contratantes, y también el objeto indirecto, y la ley no exige como requisito de existencia del mismo el que pertenezca en propiedad al vendedor; por lo tanto, la conclusión lógica es que existe objeto en este contrato.

"Los efectos que produce normalmente un contrato de -

(7) op. cit. p. 335

compraventa simple, son dobles. Por una parte, produce el efecto traslativo de dominio en forma simple si el contrato recae sobre cosas ciertas y determinadas, o en forma compleja si recae sobre géneros, ya que en este caso el efecto traslativo se operará cuando se hagan las cosas ciertas y determinadas con conocimiento del acreedor, que es el comprador, y además como consecuencia del contrato. Por otra parte, produce el efecto de crear obligaciones, tanto para el vendedor como para el comprador, siendo las más importantes las de entrega de la cosa y del precio.

"En un contrato de compraventa de cosa ajena, no se produce el efecto traslativo de dominio del vendedor al comprador, pero si existe objeto en el contrato y se producen las obligaciones de entrega de precio y cosa, aún cuando éstas pueden destruirse retroactivamente cuando llegue a declararse la nulidad del contrato, en los términos del artículo 2226 del Código Civil".

Por lo que respecta al consentimiento, el licenciado Barroso Figueroa dice que tampoco lo hay ya que para la formación del mismo debe haber acuerdo de voluntades de las personas legitimadas para exteriorizar esa voluntad.

En mi opinión, siguiendo al licenciado Zamora y Valencia, creo que si hay consentimiento el cual se constituye por el acuerdo de voluntades entre el comprador y la perso



na que no es propietario del bien. A este respecto indica la Suprema Corte de Justicia de la Nación: (8)

Compraventa de cosa ajena. La venta de cosa ajena es nula, no inexistente, porque si bien es verdad que la ley establece como requisito esencial para la existencia de todo contrato, el consentimiento de las partes contratantes, en el caso no puede decirse que falte dicho requisito, puesto que existe el consentimiento del vendedor de realizar la compraventa, si bien se trata de un consentimiento otorgado por el no propietario; además de que se trata de un contrato que produce una serie de importantes efectos que, si fuera inexistente, no sería posible -- imaginar. (quinta época. Suplemento de 1956, página III. A.D. 8925/49 Catalina P. de Parkman. 4 votos).

Por lo que respecta a la solución dada por el artículo 2271, respecto de que el contrato quedará revalidado, -- si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida, estamos de acuerdo con el licenciado Barroso Figueroa que más que una solución investida de pureza teórica, es una solución inspirada en la utilidad práctica.

(8) Jurisprudencia citada por el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia, Op. Cit. p. 336

### III.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES NULA.

La mayor parte de la doctrina mexicana considera que la compraventa de cosa ajena es nula. Dentro de esta postura cabe una división: hay quienes la consideran nula -- con nulidad relativa y hay quienes la conceptúan nula con nulidad absoluta.

#### 1. - LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES NULA DE NULIDAD-RELATIVA, EN TANTO QUE ADMITE "REVALIDACION".

Quienes sostienen la tesis de que la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad relativa, enarbolan como su más sólido argumento el hecho de que el artículo -- 2271 de nuestro Código Civil admita la revalidación del acto. Se ha pretendido equiparar el término revalidar al término convalidar, lo cual no es lo mismo, aunque de antemano expongo que, en mi opinión, el término revalidar no está adecuadamente usado, ya que significa 'volver a dar valor a alguno que ya lo tenía', sin embargo es aceptable ya que el legislador lo usa para fines de utilidad práctica y no para fines de pureza sintáctica.

Vayamos ahora a analizar las características de la nulidad relativa para después pasar a analizar si puede o no convalidarse.

"Art. 2226. - La nulidad absoluta por regla general

no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción."

"Art. 2227. - La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos".

De los anteriores artículos se desprenden las características de la nulidad relativa:

- a).- Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos;
- b).- De ella sólo puede valerse la persona a cuyo favor la establece la ley; y
- c).- El acto afectado por ella puede convalidarse por prescripción o confirmación.

Al respecto nos interesa estudiar la tercer característica, para lo cual es pertinente y necesario dar el concepto de convalidación, prescripción y confirmación.

"Convalidar es dar valor, tácita o expresamente, a algo - que carecía de él, por presentar en su conformación algún vicio desde su nacimiento." (9)

"Confirmar sólo para esta materia es el acto unilateral - de renuncia, hecha en forma tácita o expresa, a la facultad de invocar la falta de valor de algo." (10)

Al referirse a la prescripción el licenciado Gutiérrez -- y González expresa: (11)

"La ley en su artículo 1135 dice que:

'Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de - cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas -- por la ley.'

Este concepto es equivocado como lo pruebo adelante, a -- más que involucra dos diversas figuras jurídicas como lo son la usucapión y la prescripción propiamente dicha.

Prescripción sostengo que es:

El derecho que nace a favor del deudor, para excepcionar-

(9) Ernesto Gutiérrez y González, citado por Miguel Angel Zamora y Valencia, Op. Cit. p. 340

(10) idem.

(11) Ernesto Gutiérrez y González, Derecho de las Obligaciones, Ed. Cajica, S.A. 5a. ed. Puebla, Pue. 1986, N° 110, p. 137

se válidamente y sin responsabilidad, a cumplir con la -- prestación debida, o para exigir ante la autoridad la -- declaración de que ya no se le puede cobrar en forma -- coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo -- fijado por la ley al acreedor para hacer efectivo su de-- recho."

Tratándose de la compraventa de cosa ajena no es posible convalidarla ya que por constituir un hecho ilícito por parte -- del vendedor, no es susceptible de prescribir, ni puede confir-- marse por las partes contratantes ya que la confirmación es un -- medio para convalidar los actos jurídicos afectados de nuli-- dad relativa por adolecer de un requisito de validez (capacidad de las partes, ausencia de vicios en el consentimiento o la vo-- luntad, licitud en el objeto, motivo o fin del acto y observan-- cia de las formalidades prescritas por la ley), para lo cual -- se requiere que la parte afectada, con conocimiento del vicio -- que invalida el acto, habiendo cesado aquél, ratifica el contra -- to o acto nulo.

Respecto de la compraventa de cosa ajena aún cuando las -- partes contratantes ratifiquen una y otra vez el acto, no por -- ello la cosa objeto del contrato dejará de ser ajena. Ni sí-- quiera el verdadero propietario de la cosa está en posibilidad de ratificar o confirmar la venta de cosa ajena ya que la ley -- no prevee esa posibilidad, pues el único ~~medio~~ para lograr la vali-- dez del acto, revalidándolo como consecuencia -- según la termi--

nalogía del Ordenamiento Civil Sustantivo, en su artículo -- 2271 - es el hecho de que antes de que tenga lugar la evic-- ción, adquiera el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

Al efecto el maestro Don Rafael Rojina Villegas expre-- sa: (12)

"En nuestra opinión, la revalidación a que se refiere el artículo 2271, no es la confirmación que la ley regula para convalidar los actos afectados de nulidad relativa y, por tanto, pensamos en contra de la corriente gene-- ral, que en el caso se trata de una nulidad absoluta, - fundándonos al efecto en las siguientes consideraciones:

"En primer lugar la ley no habla de confirmación sino de revalidación, lo cual jurídicamente es distinto. Además la confirmación en los actos afectados de nulidad relativa supone que el perjudicado (incapaz, víctima del error, dolo, violencia, lesión o cualquiera de las partes en - casos de inobservancia de la forma), con conocimiento - del vicio de nulidad ratifica el contrato o el acto nulo, pero para ello se requiere además que haya cesado el vi-- cio (incapacidad, violencia, error, dolo o lesión) o -- bien que se observen las formalidades omitidas. Cumpli-- das estas condiciones, el acto nulo quedará conva- ---

(12) Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, - Volumen I, Ed. Porrúa, 4a. ed. México, 1981, p. 261.

lidad. Tratándose de la venta de cosa ajena, es -- evidente que el perjudicado o sea el comprador, no-- podrá convalidar la operación por el solo hecho de -- que ratificase el acto, pues la venta seguiría sien-- do nula. Lo propio debe decirse respecto del vende-- dor. Es decir, la voluntad de ambas partes es total-- mente inoperante para hacer válida una venta de cosa ajena toda vez que dependerá de un hecho muy distin-- to, como es la adquisición que por cualquier título-- legítimo hiciere el vendedor, la única que podría re-- validar el contrato. Es importante hacer notar que en la nulidad relativa, es la voluntad del contratante -- perjudicado la decisiva para convalidar el contrato. En cambio, en la venta de cosa ajena, la voluntad del comprador o del vendedor, aún cuando ratificasen la-- venta, resultará absolutamente ineficaz. Generalmen-- te la revalidación dependerá de la voluntad de un -- tercero, como es el legítimo propietario de la cosa-- vendida, que unida a la voluntad del vendedor, podrá operar la transferencia del dominio en favor de éste último, para así mediante venta, permuta, donación,-- transacción, etc., se logre el efecto de que aquél -- que indebidamente enajenó sin ser el dueño, se con-- vierta en propietario de la cosa y de esta suerte de -- saparezca toda lesión al interés jurídico del que -- era legítimo dueño en el momento de la venta. Puede

también convalidarse el contrato, si el vendedor -- adquiere por herencia, prescripción positiva, accesión, adjudicación, o por cualquier otro título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. En estos últimos casos, no será necesario que intervenga la voluntad del legítimo dueño. Ahora bien nótese que en las distintas hipótesis que hemos planteado, es la revalidación consecuencia de un hecho o de un acto jurídicos, que no tienen por objeto confirmar la venta nula, es decir, no hay una manifestación de voluntad encaminada expresamente a darle validez a esa venta, como debe ocurrir en la confirmación que permite la ley en los casos de nulidad relativa por error, dolo, violencia, lesión, incapacidad o inobservancia de la forma. En nuestro caso, la revalidación opera incluso aún cuando el vendedor o el legítimo propietario no se propongan tal efecto, como ocurriría en el caso de que por herencia el primero adquiriera la propiedad del segundo. Sería el caso de la venta que hiciera el hijo respecto de un bien del padre, si posteriormente al morir éste, aquél fuese su único heredero. Independientemente de la voluntad de ambos y aún a pesar de su voluntad, la venta quedaría revalidada".

A. - TESIS SEGUN LA CUAL LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA DE-



COSA AJENA PROVIENE DE LA FALTA DE CAPACIDAD DEL ---  
VENDEDOR.

Dentro de la corriente que sostiene que la compraventa de cosa ajena esta afectada de nulidad relativa hay quienes tratan de fundamentar tal afirmación en el hecho de considerar que existe incapacidad por parte del vendedor para celebrar el contrato. Así, el gran notario del Distrito Federal, Doctor Francisco Lozano Noriega (13) expone:

"...A mi modo de ver el vendedor es incapaz de celebrar el contrato de compraventa, porque no siendo dueño de la cosa no puede válidamente celebrarse un contrato de compraventa, que tiene por efecto transmitir la propiedad de la cosa; luego el vendedor es incapaz. El artículo 2230 dispone: 'la nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es él incapaz'. El 2233 dice: 'Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concorra otra causa que invalide la confirmación.' Tampoco el argumento es perfectamente claro, porque entonces llegaríamos a la con--

(13) Francisco Lozano Noriega, Cuarto Curso de Derecho Civil, - Contratos, Editado por la "Asociación Nacional del Notariado Mexicano", A.C. 3a. ed. México, 1982, p.p. 141-142.

clusión de que el único que tiene la acción de nulidad - es el vendedor lo cual es injusto. Pero el comprador pue de tener la acción fundándola en error de su consentimiento al contratar con quien creyó dueño de la cosa sin serlo y de esta manera la acción corresponde a los dos. De todas maneras si admitiésemos que la razón de la nulidad es incapacidad del vendedor, si es perfectamente explicable el artículo 2271: el vendedor que era incapaz de celebrar el contrato de compraventa porque no era dueño de la cosa, siéndolo ya, puede confirmar ese contrato, porque hace cesar la incapacidad. Nadamás que aquí hay al go más. El artículo 2271 establece, a contrario sensu que el vendedor no está obligado a realizar ningún acto, ninguna declaración especial en el sentido de confirmar esa operación de compraventa nula, sino el simple hecho de -- que adquiriera, por un título legítimo la cosa antes de que se produzca la evicción; produce, de pleno derecho, la reva lidación del contrato; no es posible esgrimir argumemen-- tos derivados de preceptos legales concretos, para sostener la nulidad absoluta o relativa. Son consideraciones-- prácticas".

Coincido con tan pretigiado autor en el sentido que la -- solución satisfactoria respecto de la calificación que ha de -- merecer el contrato de compraventa de cosa ajena ha de inspirar se en consideraciones prácticas mas que en fundamentos jurídi--

cos concretos o consideraciones investidas de pureza teórica, - pero precisamente por esas consideraciones prácticas ha menester, no considerar ese acto como afectado de nulidad relativa - por falta de capacidad en el vendedor, ya que en tal supuesto se llegaría a la grave conclusión de que tanto el comprador como el verdadero propietario se verían impedidos para invocar la nulidad del acto puesto que la ley únicamente confiere esa facultad al incapaz.

Por otro lado, suponiendo más no aceptando la posibilidad de la incapacidad del vendedor como generadora de la invocada nulidad relativa, al volverse capaz el vendedor, éste estaría en posibilidad de convalidar el acto nulo ya sea por confirmación o ratificación, lo cual no se requiere para revalidar el contrato de compraventa de cosa ajena, pues en la hipótesis del artículo 2271 únicamente requiere para la revalidación el hecho que el vendedor de cosa ajena adquiera por cualquier título legítimo, antes de que tenga lugar la evicción, la cosa objeto del contrato, operándose automáticamente la revalidación sin -- que sea relevante la voluntad del vendedor en el sentido de ratificar o confirmar el acto.

El artículo 2269 establece que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

Interpretado tal artículo a contrario sensu encontramos en el una prohibición para vender las cosas ajenas, lo cual no constituye una incapacidad sino una ilegitimidad.

Respecto del tema en cuestión, el licenciado Zamora y Valencia expresa. (14)

"No es posible jurídicamente establecer, respecto de una persona física, una incapacidad total de goce, ya que tal situación equivaldría a negarle la personalidad jurídica; de donde se desprende que las incapacidades de goce sólo pueden ser parciales y para establecerse se requiere de un precepto expreso legal, y tal precepto sólo se justifica en vista del orden público. Ahora bien, si se realiza un hecho contrario a una ley que contenga un precepto de orden público éste será nulo, pero con nulidad absoluta en los términos de los artículos 1830, 2225 y 2226 del Código Civil vigente, ya que no podrá confirmarse, no desaparece por prescripción y lo puede hacer valer todo interesado.

"De lo anterior se desprende que aún cuando se considere que la compraventa de cosa ajena es nula por falta de capacidad del vendedor, tal nulidad no será relativa sino en todo caso la absoluta, por constituir un hecho contrario a leyes de orden público y por lo tanto ilícito."

(14) Op. Cit. p. 341.

B. - TESIS SEGUN LA CUAL LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA DE-COSA AJENA PROVIENE DE ERROR EN EL COMPRADOR.

Esta tesis se funda en que la compraventa es nula porque existe un error en el comprador respecto de la sustancia y respecto de la persona del vendedor.

La crítica principal que se le hace a esta postura, es -- que puede el comprador saber que la cosa es ajena, y por lo tanto, no estar viciada de error su voluntad y no obstante ser la compraventa nula.

Además, si el comprador no sabía esa circunstancia al momento de la celebración del contrato y la conoce al día siguiente, no puede conformar la operación, aún cuando ya no tenga su voluntad viciada, porque estaría conformando una compraventa de cosa ajena que seguiría nula por seguir siendo la cosa ajena.

Por otra parte, la acción de nulidad relativa sólo se da al que sufre el vicio, y si el comprador al conocer, ya sea antes o después de la celebración del contrato, que la cosa es ajena, nunca podría intentarla, y por tener el ejercicio de la acción ninguna otra persona; se verían seriamente lesionados los intereses de otras personas que pueden tener interés jurídico en la nulidad del contrato, como lo serían el vendedor y en especial el tercero propietario o sus causahabientes.

Por último, tal solución no se justifica conforme al ordenamiento mexicano vigente, ya que la ley permite la revalidación de la compraventa si el vendedor adquiere, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida antes de que el comprador sufra evicción, y tal revalidación no depende de la voluntad del comprador en ningún supuesto. El vendedor puede adquirir la propiedad por contrato, por testamento, por usucapión y, en general, por cualquiera de los medios que la ley autoriza para adquirirla, y en ningún caso dependerá de la voluntad del comprador, sino de hechos o actos jurídicos ajenos a la relación entre vendedor y comprador.

Si se considera como es lo correcto, que la operación está viciada de nulidad absoluta por el ilícito que implica la disponibilidad del derecho de propiedad sin autorización del dueño ni facultades legales, al pretender confirmar el comprador la operación, al conocer que la cosa es ajena, se estaría confirmando un ilícito y, por lo tanto, además de ser nula la venta, sería nula también la confirmación.

**2.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES NULA DE NULIDAD ABSOLUTA PORQUE VA EN CONTRA DE UNA NORMA PROHIBITIVA.**

Después de haber analizado en los anteriores apartados del presente capítulo las tesis que califican a la compraventa de cosa ajena como válida, inexistente y nula relativa y haber hecho, como siempre, una sana y respetuosa crítica de las mismas nos resta exponer la tesis que consideramos más adecuada-

para dar un calificativo a la compraventa de cosa ajena, esto es, aquella que considera a dicho contrato como afectado por una nulidad absoluta, a lo cual llegamos una vez analizados los preceptos legales que se refieren a la materia y siguiendo los sólidos argumentos que al respecto exponen los prestigiosos doctrinarios, cuyas obras me sirvieron de guía en la preparación del presente trabajo, ellos son: Don Rafael Rojina Villegas y Don Miguel Angel Zamora y Valencia.

Expone al respecto Don Miguel Angel Zamora y Valencia: (15)

"la conclusión lógica y acorde con el sistema jurídico-económico y político imperante en la República, es que la compraventa de cosa ajena, con la acepción señalada anteriormente, está afectada de una nulidad absoluta por el ilícito que implica, y la responsabilidad del mismo será de ambos contratantes si actúan con conocimiento de que la cosa es ajena; o sólo del vendedor, si el comprador lo ignora y actúa de buena fe, o sea que no tenga el deber jurídico de conocer esa circunstancia y que haya puesto todos los medios a su alcance para justificar la legalidad de su conducta. Si a una persona le venden un automóvil y no exige toda la documentación de carácter adminis-

(15) Op. Cit. p.p. 342, 346 y 347.

trativo que pruebe que el bien es del vendedor, lógicamente no está actuando de buena fe, y su responsabilidad será similar a la del vendedor, si la cosa resulta ajena."

Más adelante afirma:

"Se dice, como adición a lo antes expuesto que la compraventa de cosa ajena es nula con nulidad absoluta, porque es contraria a una ley de orden público y, además, es contraria a las buenas costumbres, según lo dispone el artículo 1830 ('es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público a las buenas costumbres') y las leyes de orden público que protegen a la propiedad son los artículos 14, 16 y 27 constitucionales, entre otros, y los artículos 830 y relativos del Código Civil que se refieren a la propiedad y lo mandado expresamente por el artículo 2269 que establece que: 'Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; por no citar aquí la protección que establecen las leyes penales (Código penal) a la propiedad; y relacionados esos artículos con el 2225 del Código Civil, debe concluirse que la compraventa de cosa ajena es nula, con nulidad absoluta."

Y finalmente concluye:

"En toda legislación en que se reconozca y garantice el derecho de propiedad, el contrato de compraventa de cosa ajena, por constituir un hecho jurídico contrario a disposiciones



de orden público debe considerarse como nulo, con nulidad absoluta."

Por su parte Don Rafael Rojina Villegas, además de las ideas citadas cuando analizamos la tesis de la nulidad relativa, expone el siguiente argumento. (16)

"No sólo tiene un interés teórico llegar a la conclusión de que la venta se encuentra afectada de nulidad absoluta, por ser inconfirmable, sino que también se presentan consecuencias prácticas de verdadero interés. En efecto, la acción será imprescriptible y, además, no sólo podrá intentarla el comprador perjudicado, sino también todo tercero que tenga interés jurídico, especialmente el legítimo propietario. En cambio, si se aceptare la tesis de la nulidad relativa, que por desgracia parece dominar en nuestro ambiente jurídico, se llega a consecuencias peligrosas, como son las de que la acción de nulidad prescribirá en el término máximo que señala la ley de diez años, por no existir un término especial y, además, el legítimo propietario no podría intentar dicha acción, por no ser parte contratante, como se requiere en todos los casos de nulidad relativa.

"Por lo que se refiere a la prescripción, es evidente la inconveniencia de que estando en presencia de un delito, no-

(16) Op. Cit. p.p. 262-263.

deba extinguirse la acción civil de nulidad por el transcurso de un cierto tiempo, sino que deberá mantenerse viva para que en toda época pueda hacerse valer, sin perjuicio de que el comprador llegue a adquirir la propiedad mediante la prescripción positiva.

"En cuando a la necesidad de que el legítimo dueño tenga también el derecho de intentar la nulidad, creemos conveniente que así se le reconozca, pues le será más fácil lograr la restitución de la cosa vendida por ese medio y no por la acción reivindicatoria que en ocasiones le presentará dificultades en cuanto a la prueba.

"Además de lo expuesto, la tesis de la nulidad absoluta se encuentra de acuerdo con nuestra tradición jurídica y la opinión dominante de la escuela clásica francesa en materia de nulidades toda vez que tratándose de un acto ilícito, como es el relativo a disponer de lo ajeno, se ha considerado que por regla general debe ser más enérgica, por estar afectados los intereses generales y, en consecuencia, la nulidad es conveniente que sea absoluta, para que el acto sea inconfirmable, la acción de nulidad imprescriptible y, además, pueda ser intentada por todo aquel que tenga interés jurídico, es decir, que resulte afectado directa o indirectamente por el acto nulo."

La opinión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha inclinado por esta tesis, esto es, la de calificar a la com--

praventa de cosa ajena como afectada de nulidad absoluta, en -- ese sentido se ha manifestado en las ejecutorias que a continua -- ción se transcriben, mismas que son citadas por el licenciado -- Miguel Angel Zamora y Valencia en su obra a la cual nos hemos -- venido refiriendo. (17)

224.- Venta de cosa ajena, nulidad absoluta de la (legisla -- ción del Estado de Veracruz). Tratándose de una venta de -- cosa ajena, su nulidad es absoluta de conformidad con lo -- dispuesto por el artículo 2202 del Código Civil del Estado -- de Veracruz, que previene, que ninguno puede vender sino -- lo que es de su propiedad. En efecto, la confirmación de -- la nulidad relativa, únicamente se establece en favor del -- afectado por dolo, error o lesión, del incapaz cuando lle -- ga a ser capaz o de cualquiera de las partes cuando no se -- observa la forma debida en el acto jurídico, y tiene por -- objeto que el perjudicado por la nulidad pueda sostenerlo -- ratificándolo, es decir, por ser el único perjudicado, tie -- ne libertad para renunciar a la acción de nulidad. En cam -- bio, en la venta de cosa ajena no sucede lo mismo, por ser -- ilícita, delictuosa, un acto ejecutado en contra de una -- ley prohibitiva, en la cual no se trata del cumplimiento -- voluntario del perjudicado, ni por ende el comprador puede -- ratificarlo. El artículo 2204 del Código citado, al preve -- nir: "El contrato quedará revalidado, si antes de que ten -- ga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier-

título legítimo, la propiedad de la cosa vendida" no establece, pues, la convalidación por ratificación; solamente dispone que el contrato queda revalidado porque, en ese caso, el dueño ya no puede impugnar aquella venta de nula, puesto que transmite la propiedad y deja de ser dueño (A.D. 2894/1963. Héctor Fernández Cadena. Abril 30 de 1965. Unanimidad 4 votos. Ponente: Mtro. Ramón Canedo Alderete. 3<sup>a</sup> sala. Sexta época, volumen XCIV, cuarta parte, p. 162).

1622. Venta de cosa ajena, nulidad absoluta de la.- La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se está en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque -- por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador (Amparo directo 7471/1965. Damián del Ángel. junio 21 de 1968. Unanimidad 4 votos. Ponente: Mtro. Mariano Azuela. 3<sup>a</sup> sala. Sexta época, volumen CXXXII. --- Cuarta parte, p. 73).

Con fundamento en la doctrina invocada en el presente apar

tado, la jurisprudencia citada, los artículos conducentes de nuestro ordenamiento civil sustantivo, la lógica jurídica y la utilidad práctica, ha menester concluir que el contrato de compraventa de cosa ajena se encuentra afectado con nulidad absoluta por constituir la conducta del vendedor una violación a una norma de orden prohibitivo como es el artículo 2269. Esta nulidad puede ser purgada (subsana) via un hecho previsto por la ley (Art. 2271 del Código Civil) consistente en que el vendedor de cosa ajena adquiera por cualquier título legítimo, antes de que el comprador sufra evicción, la cosa objeto del contrato (cosa ajena), este hecho no constituye ni una confirmación ni una ratificación, ni provoca una convalidación como pretenden los partidarios de la nulidad relativa; es un hecho que constituye la medicina, el elixir que el legislador creó para sanar a un acto enfermo de nulidad absoluta, medicina creada en aras de la utilidad práctica y no de la pureza-teórica, medicina que subsana (revalida) el acto afectado por la mencionada nulidad.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Con fundamento en los artículos 2014 y 2015, la transmisión de propiedad en la compraventa constituye un efecto del contrato y no una obligación a cargo del vendedor como concluyen la mayoría de los autores.

SEGUNDA.- Por compraventa de cosa ajena debe entenderse aquella compraventa en la cual la persona que la celebra en su carácter de vendedora no es propietaria de la cosa objeto del mismo en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del --- contrato.

TECERA.- No es posible que la compraventa de cosa ajena pudiera considerarse como válida ya que el aceptar tal conclusión constituiría una aberración no solo jurídica sino también lógica, aberración que hecharía por tierra dos de los cuatro pilares del sistema jurídico mexicano como son la PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA, -los otros dos son la libertad y la igualdad-, provocando como consecuencia un colosal retroceso en las relaciones jurídicas y sociales, ya que no hace falta ser profeta para poder prever el caos que tal situación provocaría.

CUARTA.- La compraventa de cosa ajena no constituye un acto inexistente ya que para considerarse como tal hace falta que carezca de alguno de sus elementos de existencia (objeto o consentimiento) y en el caso particular no carece de ninguno. El consentimiento queda integrado por la voluntad del sujeto vendedor de cosa ajena, ya sea que obre de buena fe o con mala intención, y por la voluntad del sujeto comprador; el objeto tampoco falta puesto que el objeto directo de todo contrato es crear o transmitir derechos y obligaciones y el objeto indirecto, en el caso de la compraventa, es por una parte, - (por parte del vendedor), el dar una cosa -en este caso concreto, dar una cosa ajena-, pero no por tal circunstancia puede concluirse que carezca de objeto.

QUINTA.- No puede aceptarse que la compraventa de cosa ajena está afectada por una nulidad relativa como consecuencia de incapacidad por parte del vendedor para celebrar el acto, ya que en tal supuesto se llegaría a la grave conclusión de que tanto el comprador como el verdadero propietario se verían impedidos para invocar la nulidad del acto puesto que la ley únicamente confiere esa facultad al incapaz, lo cual sería a todas luces, una gran injusticia. Por otra parte suponiendo más no aceptando la aplicación de tal tesis habría que aceptar también que el vendedor de cosa ajena estaría facultado para convalidar el acto a través de la confirmación o la ratifica-

ción, lo cual no ocurre así puesto que según la ley, la voluntad de las partes es irrelevante para revalidar el acto pues para conseguir tal efecto prevee una situación de hecho, consistente en que el vendedor de cosa ajena adquiera, por cualquier medio permitido por la ley, la cosa antes de que el comprador sufra evicción.

SEXTA.- Tampoco es posible aceptar la tesis de que la compraventa de cosa ajena esté afectada de nulidad relativa porque existe un error en el comprador respecto de la sustancia y respecto de la persona del vendedor, ya que bastaría que el comprador conociera la situación de que la cosa es ajena y aceptara tal situación, para concluir que tal acto es válido por no haber error, lo cual no ocurre así puesto que la cosa seguiría siendo ajena y la conducta del vendedor violatoria de una norma prohibitiva. Asimismo, suponiendo que el comprador contrató estando su voluntad viciada por error y habiendo cesado tal vicio pretende convalidar el acto, no le va a ser posible, lo cual no ocurriría si en realidad se tratase de una nulidad relativa.

SEPTIMA.- La conclusión lógica y acorde con nuestro sistema jurídico respecto de la calificación que ha de merecer la compraventa de cosa ajena es que tal acto está afectado de nulidad absoluta por el ilícito que implica la conducta del vendedor ya que va contra una norma prohibitiva (Art. 2269) y en algunos casos también la conducta del comprador, cuando



es sabedor de que la cosa es ajena y no obstante celebra el acto.

OCTAVA.- Por lo que toca a lo dispuesto en el artículo 2271 del Código Civil en vigor, respecto de que 'el contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida', no constituye ni una confirmación ni una ratificación, ni provoca una convalidación como pretenden los partidarios de la nulidad relativa; la adquisición a que se refiere el numeral invocado es un hecho jurídico que provoca, por su realización, que un acto que se encontraba afectado de nulidad absoluta cobre plena eficacia. La referida solución fue establecida por el legislador en pro de la utilidad práctica.

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

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, 2a. edición, México, 1977.
- 2.- Barroso Figueroa, José, Apuntes del Tercer Curso de Derecho Civil (contratos) de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M., México, 1985.
- 3.- Batiza, Rodolfo, "Origen de la Prohibición Contra la Venta de Cosa Ajena", en Estudios Jurídicos en Memoria de Roberto L. Mantilla Molina, Editorial Porrúa, S.A., 1a. ed., México, 1984. pp. 197 a 209.
- 4.- Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S.A., 9a. ed., México, 1984.
- 5.- Burgoa O., Ignacio, Las Garantías Individuales, Editorial Porrúa, S.A., 17a. ed. México, 1983.
- 6.- Cruz Ponce, Lisandro y Leyva, Gabriel, Código Civil para el D.F., (edición conmemorativa del 50 aniversario de su entrada en vigor), Editado por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, edición 1982.
- 7.- Domínguez Martínez, Jorge A., El Fideicomiso Ante la Teoría General del Negocio Jurídico, Ed. Porrúa, 3a., ed., México, 1982.
- 8.- Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, S.A., 5a. ed., Puebla, Pue., Mex. 1986.

- 9.- Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 3a. ed., México, 1982.
- 10.- Margadant S., Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., 9a. ed., México, D.F., 1979.
- 11.- Muñoz, Luis, La Compraventa, Editado por Cardenas, Editor y Distribuidor, 2a. ed., México, 1976.
- 12.- Ortiz Urquidi, Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., 2a. ed., México, 1982.
- 13.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Algunas Modalidades de la Transmisión de la Propiedad en los Contratos", en Revista de Derecho Notarial, Año XXIX, No. 91, México, Marzo de 1985. pp. 67 a 109.
- 14.- Petit, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional, S. DE R.L., 9a. ed., México, D.F., 1963.
- 15.- Pina, Rafael de, Derecho Civil Mexicano, Volumen 4o., Editorial Porrúa, S.A., 5a. ed., México, 1982.
- 16.- Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A., 10a., ed., México, D.F., 1981.
- 17.- Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volumen I, Editorial Porrúa, S.A., 4a. Ed., México, 1981.

- 18.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A., 7a. ed., México, 1984.
- 19.- Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A., 2a. ed., México, 1985.
- 20.- Zamora y Valencia, Miguel Angel, "La Compraventa de cosa Ajena", Artículo Publicado en el Libro del cincuentenario del Código Civil, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, 1a. ed., México, 1978. pp. 315 a 349.

#### LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Nayarit de 1884.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal de 1928.
- 4.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 5.- Ley del Notariado para el Distrito Federal.