

861
2-e;



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Derecho

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA
FRETE A LA TEORIA DE LAS
INEFICACIAS.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ROLANDO TORRES RAMIREZ

ASESOR: LIC. MARIO PEREZ SALINAS
NOTARIO 170 DEL D. F.



MEXICO, D. F.

1987.



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 FRENTE A LA TEORIA DE LAS INEFICACIAS

INTRODUCCION 1 a 2

CAPITULO PRIMERO

ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO

Actos y Hechos Jurídicos 4
Elementos del Acto Jurídico 9
Elementos Esenciales del Acto Jurídico 10
a) Manifestación de voluntad o consentimiento 12
b) Objeto Directo e Indirecto 16
c) El no desconocimiento por la ley de las consecuencias jurídicas
deseada por el autor o las partes 17
d) Solemnidad 18
Elementos de Validez del acto Jurídico 18
a) Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto 19
b) Capacidad de Goce y de Ejercicio 21
c) Forma 24
d) Ausencia de vicios en el consentimiento 27

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA COMO ACONTECIMIENTO JURIDICO

Concepto del contrato de compraventa 36
Características de la compraventa 41
Elementos esenciales de la compraventa 41
a) El consentimiento 41
b) El Objeto 43

Elementos de validez de la compraventa	44
a) Capacidad	45
b) Forma	47
Clasificación del contrato de compraventa	49
Modalidades de la compraventa	53
a) Compraventa con Reserva de Dominio	54
b) Compraventa en aceros	55
c) Compraventa con pacto de preferencia	56
d) Compraventa con pacto de no vender a determinada persona	57
e) Compraventa de esperanza y compraventa de cosa futura	58
f) Compraventa a vistas	59
g) Compraventa por acervo	59
h) Compraventa sobre muestras	60
i) Compraventa Judicial	61

CAPITULO TERCERO

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

Antecedentes, Referencias Legislativas	63
La compraventa de cosa ajena en el Derecho Romano	64
La compraventa de cosa ajena en el código Napoleón	67
La compraventa de cosa ajena en el código Argentino	69
La compraventa de cosa ajena en la legislación del Distrito Federal anterior al código de 1928	71
Concepto de compraventa de cosa ajena	73
Supuestos para que tenga lugar la venta de cosa ajena	73
Compraventa que equivocadamente puede considerarse como de cosa ajena	81
Compraventa de cosa litigiosa	83

Compraventa efectuada por un heredero aparente	85
Compraventa con base en un título que con posterioridad es declarado nulo	85
Compraventa de cosa futura	86
Compraventa de Géneros	87
Compraventa con Reserva de Dominio	88
Compraventa sujeta a condición suspensiva	90

CAPITULO CUARTO

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA. FRENTE A LA TEORÍA DE LAS INEFICACIAS

Las ineficacias en el Derecho Mexicano	92
a) Inexistencia	92
b) Nulidad	95
c) Nulidad absoluta	96
d) Nulidad relativa	97
La legislación mexicana en torno a las ineficacias	99
Código civil de 1884	99
Código civil de 1928	99
Tesis Jurisprudenciales acerca de la compraventa de cosa ajena	101
La compraventa de cosa ajena es un contrato afectado de nulidad absoluta. Tesis doctrinales. Opinión personal.	
La compraventa de cosa ajena es inexistente	104
La compraventa de cosa ajena válida	111
La compraventa de cosa ajena es un contrato nulo	117
La compraventa de cosa ajena es un contrato afectado de nulidad absoluta porque atenta en contra de una norma prohibitiva.....	130
Conclusiones	135
Bibliografía	137

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

En una sociedad compleja y cambiante como la nuestra, es lógico pensar que el régimen jurídico existente también sufra transformaciones de singular trascendencia en el devenir histórico de un pueblo que se encamina hacia el progreso y el bienestar común.

Así dentro del panorama de nuestro régimen legal, los valores y principios de justicia y equidad que tutelan los intereses colectivos, adquieran vida y tienen vigencia por la práctica constante de diversas modificaciones a los ordenamientos jurídicos que rigen nuestra vida social en un estado de derecho.

La realización del presente trabajo tiene la finalidad de poner de manifiesto un tema que no obstante su importancia, no ha tenido la debida atención en nuestra legislación; es por ello que se ha elegido la materia de "COMPRAVENTA DE COSA AJENA FRENTE A LA TEORÍA DE LAS INEFICACIAS", la que además de dar origen a diversas situaciones de orden social, presenta también una problemática desde el punto de vista jurídico, anén de considerar que la compraventa es quizás la figura de mayor relevancia jurídica en todos los órdenes de la vida humana.

El objeto fundamental de este estudio es el determinar el grado de inejecución de que está afectada la compraventa de cosa ajena en nuestro derecho.

Toda tesis profesional tiende a ser perfectible, es por ello que, considerando que en diversas ocasiones y por distintos motivos se encontraron limitaciones, ya por causas ajenas, ya por circunstancias o por causas y errores imputables al sustentante de esta labor de investigación, se pretende hacer una mínima y sencilla aportación a la ciencia jurídica.

No obstante que existe precepto expreso en el código civil vigente en el sentido de considerar a la compraventa de cosa ajena como nula, considera quien esto escribe, que es necesario no solamente inclinarse ante tal disposición, sino desentrañar su sentido, tanto desde el punto de vista del porque se le considera nula, como desde aquel que cuestiona esa conclusión por no ser acorde con otros preceptos del mismo ordenamiento, y así analizar algunos argumentos de autores de reconocido y admirado prestigio, que consideran que esa figura no es nula, sino inexistente o válida.

CAPITULO PRIMERO

ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO

CAPITULO PRIMERO

ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO

Debido a la importancia de los actos jurídicos y en virtud de que estos son causa de la mayor parte de las relaciones entre los hombres, resulta complejo iniciar el desarrollo de este trabajo sin hacer aunque sea en forma somera alusión a los diversos hechos existentes en la vida del ser humano, así como a algunas teorías elaboradas al respecto.

El hombre se encuentra inmerso en una serie de acontecimientos que le permiten hacer posible su evolución dentro de la sociedad de que forma parte; de esta manera, se presentan en la vida cotidiana distintos hechos que no tienen trascendencia alguna para el derecho, es decir que carecen de efectos jurídicos. El reunirse para estudiar, escuchar música, asistir a una conferencia, leer un libro, son actividades que no constituyen ninguna fuente de creación de consecuencias jurídicas.

Existe otra categoría de hechos, que no obstante que en algunos casos puede presentarse la intervención del hombre, la vo-

luntad de este no incide en su realización, pero que el ordenamiento legal los atribuye determinados efectos jurídicos, es decir, tienen trascendencia para el mundo del Derecho. Como ejemplo de estos hechos podemos citar al terremoto, la tempestad, la muerte; siendo estos, acontecimientos que crean, transmiten y modifican o extinguen derechos y obligaciones.

La doctrina Francesa habla de dos especies que corresponden al género hecho jurídico que son:

a) hecho jurídico en estricto sentido y b) acto Jurídico.

Debemos recordar que de acuerdo a lo anteriormente apuntado, en el hecho jurídico en sentido amplio las consecuencias de --derecho pueden generarse por un acontecimiento puramente material esto es, que no se presenta actividad humana alguna. En cambio el hecho jurídico en sentido estricto, que pudiendo ser natural o con intervención de una conducta humana produce consecuencias jurídicas.

En oposición al hecho jurídico en sentido estricto, la doctrina Francesa habla de acto jurídico del cual nos ocuparemos - en este primer capítulo.

Todo acto jurídico presenta esencialmente una declaración de voluntad, o sea una exteriorización de la voluntad privada dirigida a provocar una consecuencia jurídica.

En sentido amplio se entiende por acto jurídico un acto humano realizado consciente y voluntariamente por un sujeto (por lo general capaz de obrar), del cual surgen consecuencias jurídicas porque el sujeto al realizarlo, quiere determinar un resultado que se toma en consideración por el derecho.

Se considera entonces a los actos jurídicos como aquellos hechos voluntarios, ejecutados con la intención de realizar consecuencias de derecho. De lo anterior se desprende, según la teoría Francesa que la diferencia entre el hecho y el acto jurídico no está en la intervención del hombre, toda vez que los hechos jurídicos pueden ser naturales y del hombre, en estos existen los voluntarios los involuntarios y los ejecutados contra la voluntad.

Diversos autores han coincidido en la definición de acto jurídico, así BONNECASE⁽¹⁾ dice que el acto jurídico es una manifestación de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo objeto es engendrar fundado en una regla de derecho o en una institución jurídica, en

contra o en favor de una o varias personas, un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, por el contrario un efecto jurídico limitado que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho; para RIPERT y BOLANGER⁽²⁾ actos jurídicos son aquellos actos que se llevan a cabo para realizar uno o -- varios efectos de derecho; el maestro MANUEL BORJA SORIANO⁽³⁾ considera que el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una -- obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad; LEON DUGUIT⁽⁴⁾ considera que es acto jurídico todo acto de voluntad que interviene con la intención de que se produzca una modificación en el ordenamiento jurídico, tal como existe en el momento en que se produce, o tal como existirá en un momento futuro dado.

{1, 2, 3, 4, }. Domínguez Martínez Jorge Alfredo. *El fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico*, Edit. Porrúa. México, 1975., P. 27.

A nuestro juicio la definición más precisa y correcta es la que da don RAFAEL ROJINA VILLEGAS⁽⁵⁾, que refiriéndose al acto jurídico dice: Que acto jurídico es una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico.

De lo anterior se desprende que en todo acto jurídico encontramos una manifestación de voluntad, es decir, la exteriorización de un propósito que puede efectuarse por una declaración de voluntad, o bien, por actos que revelan en el sujeto la intención de llevar a cabo acciones que el derecho reconoce y a los cuales imputa -- determinadas consecuencias legales.

Es importante recalcar que el acto jurídico no es necesariamente una declaración de voluntad, aun cuando esta sí constituye su forma normal; puesto que puede exteriorizarse la voluntad mediante - actos que revelen claramente un propósito en el sujeto para producir determinadas consecuencias de derecho.

(5) Derecho Civil Mexicano; Tomo I. Introducción y Personas. Edit. - Porrúa, México, 1975., P. 325.

ELEMENTOS DEL ACTO JURIDICO

Dos tipos de elementos son los que caracterizan al acto jurídico a saber:

A) Los esenciales, llamados también de existencia, de definición o constitutivos ya que sin ellos no existe el acto jurídico. Cuando un acto jurídico es inexistente para el derecho, es la nada jurídica; en tal virtud podemos decir que la inexistencia se produce por la falta de voluntad en el acto unilateral o por falta de consentimiento en el acto bilateral o plurilateral, o bien por la falta de objeto que pueda ser materia del acto.

B) Los de validez, que no siendo necesarios para la existencia del acto si son indispensables para la validez del mismo, es decir, que si falta alguno de los elementos de validez el acto jurídico de que se trate será nulo pero no inexistente. Se define entonces la validez como la existencia perfecta del acto, por reunir sus elementos esenciales y no tener ningún vicio interno o externo. Puede existir el acto pero padecer de algún vicio de la voluntad, caso en el cual el acto tiene una existencia imperfecta llamada nulidad. En conclusión, la falta de un elemento de validez permite que el acto exista pero afectado de nulidad.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO

El acto jurídico se caracteriza por tener tres elementos - esenciales, también llamados de fondo o existencia que son: A) Una - manifestación de voluntad que puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se exterioriza a través del lenguaje oral, escrito o mímico; - es tácita cuando se desprende de hechos u omisiones que de manera -- necesaria e indubitable revelan en el sujeto, de que se trate, un de- terminado propósito. B) Un objeto físico y jurídicamente posible. - Se distingue en nuestro derecho un objeto directo y un objeto indi- recto. El objeto directo consiste en crear, transmitir, modificar, o extinguir derechos u obligaciones.

Cabe agregar que no en todo acto jurídico se realizan las - cuatro manifestaciones si no que algunos crean derechos u obligacio- nes, otros las transmiten y otros más que modifican unos y otras.

El objeto indirecto, que se presenta principalmente en los - convenios y en los contratos consiste en la cosa o hecho materia de los mismos. Un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, -- hacer o no hacer, y así, cada obligación tiene su objeto. Este obje- to directo de las obligaciones es el objeto indirecto del contrato.

y C) El reconocimiento que haga la norma jurídico a los efectos deseados por el autor del acto o como dice don RAUL ORTIZ URQUIDÍ⁽⁶⁾ el no desconocimiento por la ley de las consecuencias jurídicas deseadas por el autor o las partes.

Si la norma jurídica no reconoce una cierta manifestación de voluntad no hay acto jurídico por falta de objeto para producir consecuencias de derecho que esten amparadas por el ordenamiento legal. La voluntad del sujeto o sujetos de un acto jurídico debe encuadrar en cualquiera de las hipótesis previstas en la norma para que los efectos del acto sean plenamente reconocidos.

Hay según algunos autores, otro elemento que le da existencia al acto jurídico denominado "SOLEMNIDAD" que no es común a todos ellos sino unicamente a aquellos que lo requieren, se considera, en relación a lo anterior que el consentimiento, el objeto y el no desconocimiento de las consecuencias jurídicas son elementos de fondo, y la solemnidad es elemento de forma⁽⁷⁾.

(6) Derecho Civil, Edit. Porrúa, México, 1977., P. 291.

(7) Ortiz Urquidí Raúl. ob. cit., P. 293.

A) MANIFESTACION DE VOLUNTAD O CONSENTIMIENTO

A efecto de verificarse una plena manifestación de voluntad, el proceso volitivo presente en el fuero interno del sujeto, debe preceder una declaración externa que tenga coincidencia con aquél. Se considera que la manifestación de voluntad como elemento esencial de un acto jurídico es un complejo integrante por una declaración concordante con la voluntad interna que la originó, o como lo afirma PUGLIATI⁽⁸⁾ el acto interno del querer, una vez que se ha formado debe exteriorizarse; así se presenta una voluntad y una manifestación o declaración de voluntad, un momento interior al que debe seguir un momento de exteriorización. Este momento exterior es el sello objetivo por el que la voluntad puede ser tomada en consideración por el ordenamiento jurídico, el momento interno se considera como base y apoyo del externo.

La manifestación de voluntad apreciada individualmente no es suficiente para que se llegue a formar el primer elemento esencial en los actos plurilaterales, en virtud de que se requieren dos o más voluntades por el número de sujetos que intervienen en la

(8) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, op. cit. P. 39.

celebración del acto.

Ahora bien, por consentimiento como elemento esencial se entiende el acuerdo o unión acorde de voluntades. DE GASPERI⁽⁹⁾ dice -- que el consentimiento admite dos acepciones, una en sentido lato y otra en sentido estricto.

En sentido lato, el consentimiento es el concurso mutuo de la voluntad de las partes sobre un hecho que aprueban con pleno -- conocimiento; y en sentido estricto connota la idea de adhesión del uno a la voluntad del otro.

En atención a lo anterior tenemos dos clases de actos jurídicos tomando en cuenta el número de voluntades que intervienen en -- su realización.

Estamos frente a un acto jurídico unilateral mientras este -- se perfecciona con la intervención de una sola voluntad; por el contrario, se observará un acto jurídico plurilateral cuando para su -- formación se requiera la convergencia de dos o más manifestaciones --

(9) Domínguez Martínez Jorge Alfredo. op. cit., P. 41.

de voluntad por las partes que intervienen, este acuerdo de voluntades se traduce en consentimiento.

Existen principios jurídicos respecto de la voluntad que se refieren al momento en que aquella es susceptible en derecho de dar nacimiento a un acto jurídico.

Los principios a que se refiere el párrafo anterior son:

PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD

Se refiere este principio a que toda persona es libre para obligarse por su voluntad en la forma y términos que la convengan sin más limitaciones que las señaladas por la ley.

PRINCIPIO DE LA LIBERTAD DE ACCION

En atención a este principio los particulares pueden hacer todo lo que no está prohibido por la ley.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Se refiere este principio a que la autoridad solo puede hacer lo que la ley le permite.

Por otro lado debemos agregar que la formación de los actos unilaterales se realiza a través de la policitación y la aceptación.

Respecto de la formación de los actos bilaterales se distinguen dos casos: Entre personas presentes y entre no presentes.

En la formación del consentimiento entre presentes hay cuatro sistemas; a) el de la declaración, b) el de la expedición o emisión, c) el de la recepción y d) el de la información o cognición. Nuestro código civil acepta el de la recepción, excepción hecha en tratándose de la donación en que rige el principio de la información.

EL OBJETO

Como se menciona anteriormente se distinguen dos clases de objeto: El Directo y el Indirecto.

Don RAUL ORTIZ URQUIDI⁽¹⁰⁾ considera que el objeto tiene tres acepciones:

La del objeto directo o inmediato del acto, que se refiere a la producción de las consecuencias jurídicas (crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones):

La del objeto indirecto o mediato del propio acto que es el objeto directo de la obligación creada, transmitida, modificada o extinguida, es decir, una prestación de dar, de hacer o de no hacer

La de objeto como sinónimo de la cosa o el hecho material del acto.

Nuestro código civil se refiere al objeto en su artículo 1794, precepto que lo señala como elemento esencial. Respecto a la prestación de la cosa, a fin de que esta sea posible, el artículo 1825 del código civil expresa que debe; existir en la naturaleza; ser determinada o determinable en cuanto a su especie; estar en el comercio.

(10) op. cit., P. 259.

Ahora bien, respecto de las obligaciones de hacer o de no hacer que consisten los primeros en una acción o hecho positivo y las segundas en una omisión o hecho negativo. Según el artículo - 1827 el hecho positivo o negativo debe ser: Posible y Lícito.

EL NO DESCONOCIMIENTO POR LA LEY DE LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS DESEADAS POR EL AUTOR O LAS PARTES

A este respecto diremos que no basta la sola voluntad del autor o el consentimiento de las partes para que se produzcan los efectos deseados, sera necesario que esa producción de efectos -- deseados sea la conocida por el ordenamiento jurídico.

De tal forma que es un elemento esencial que la norma -- jurídica reconozca total o parcialmente los efectos del acto, o -- sea, que si la voluntad no recae en cualquiera de las hipótesis -- previstas en la norma, esa voluntad es inoperante en el derecho. -- En conclusión; la voluntad debe condicionarse a los requisitos -- previstos en la norma jurídica.

LA SOLEMNIDAD

Se le considera a este elemento como una formalidad, pero a tal grado que si llega a faltar en la celebración del acto este, -- no llegará a nacer jurídicamente. De ahí desprendemos entonces, que se trata de otro elemento esencial, como ejemplo de este tipo de -- actos jurídicos solemnes, podemos citar al matrimonio y al testamento público abierto.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO

Hemos mencionado en los párrafos anteriores los elementos -- que le dan existencia a los actos jurídicos. A contrario sensu de -- estos elementos, tenemos los requisitos de validez del acto que no siendo indispensables para su existencia, su presencia le otorga -- plena validez, estos elementos son: a) Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto, b) Capacidad, c) Forma y d) Ausencia de -- vicios en el consentimiento.

A) LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICION DEL ACTO.

Para hablar de la licitud como elemento de validez del acto debemos referirnos a lo dispuesto en los códigos civiles mexicanos de 1870 y 1884 en sus artículos, 1280 y 1396 respectivamente, los que expresaban; es lícito lo que no es contrario a la ley o a las buenas costumbres.

Aunque los preceptos mencionados no dan una definición de licitud, se desprende que ésta afecta a la voluntad, que con intención se propone producir consecuencias jurídicas; por eso puede haber licitud en el objeto, en el motivo, en el fin o en la condición del acto.

En el acto jurídico ilícito al autor del acto se propone un objeto o fin contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

La ley sanciona con nulidad los actos jurídicos, ilícitos según lo establecido en los siguientes preceptos, del código civil que concuerdan con los ya indicados.

Art. 8.- Los actos Jurídicos 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. 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las - leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 2225.- La ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según la disponga la ley.

Debemos precisar también que las disposiciones de orden público son todas las leyes de derecho público, aquellas que regla mentan la organización y atribuciones de los diferentes poderes y de sus agentes, así como las obligaciones y derechos de los particulares en materia política, electoral, de impuestos, servicio -- militar, etcétera. Todas estas leyes que constituyen el régimen - político del país son superiores a la voluntad privada.

En conclusión, los actos jurídicos deben ser lícitos en - todas sus manifestaciones para que el derecho los ampare y les reconozca consecuencias jurídicas.

B) C A P A C I D A D

Debemos distinguir dos clases de capacidad:

Capacidad de Goce. - Es la aptitud que toda persona tiene para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones.

Toda persona por el hecho de serlo tendrá este atributo. - Según BONNECASE⁽¹¹⁾ la capacidad de goce es immanente y constitutiva de la personalidad y en el fondo se identifica con esta.

A este respecto aludiremos a lo establecido en el artículo 22 del código civil que expresa: La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código.

Se desprende de lo anterior que la capacidad se tiene desde el momento en que un sujeto ha sido concebido y nazca vivo y viable,

(11) Citado por: Ortiz Urquidí Raúl, op. cit. p. 297.

B) C A P A C I D A D

Debemos distinguir dos clases de capacidad:

Capacidad de Goce. - Es la aptitud que toda persona tiene para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones.

Toda persona por el hecho de serlo tendrá este atributo. - Según BONNECASE⁽¹¹⁾ la capacidad de goce es immanente y constitutiva de la personalidad y en el fondo se identifica con ésta.

A este respecto aludiremos a lo establecido en el artículo 22 del código civil que expresa: La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos -- declarados en el presente código.

Se desprende de lo anterior que la capacidad se tiene desde el momento en que un sujeto ha sido concebido y nazca vivo y viable,

(11) Citado por: Ortiz Urquidí Raúl, op. cit. p. 297.

Grados de la capacidad de goce:

El grado mínimo de la capacidad corresponde al ser concebido pero no nacido; a condición de que, "desprendido enteramente del seno materno vivo veinticuatro horas o es presentado vivo al registro civil".

El grado siguiente corresponde a los menores de edad.

Un tercer grado se presenta respecto de los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales que no estén sujetos a interdicción y que no se encuentre en ninguno de los supuestos del art. 450 del código civil.

Finalmente diremos que el fin de la capacidad de goce se presenta con la muerte.

Capacidad de ejercicio.- Esta consiste en la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer directamente sus derechos o para cumplir sus obligaciones.

BONNECASSE⁽¹²⁾ afirma; "es la aptitud de una persona para participar por sí en la vida jurídica; la capacidad de ejercicio -- supone la de goce, es decir, que como lo expresa el maestro ROJINA VILLEGAS⁽¹³⁾ en donde no existe la capacidad de goce menos puede -- ejercerse un derecho porque la ley lo impide, quien no puede contraer una obligación no podrá cumplirla, porque no tendrá la capacidad requerida por la ley. La incapacidad de ejercicio consistirá por lo tanto en la falta de aptitud para hacer valer directamente los derechos o cumplir las obligaciones.

El inicio de la capacidad de ejercicio tiene que ser referida a una época posterior al nacimiento, la cual se tiene con el -- comienzo de la mayoría de edad, según el art. 646 del código civil -- que reza: "La mayoría de edad comienza a los dieciocho años cumplidos y el art. 647 del mismo ordenamiento que dispone: "El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes". Se considera entonces que la capacidad de ejercicio nace cuando se adquiere -- la mayoría de edad. Si no hay disposición expresa en contrario, -- toda persona podrá ejercer sus derechos o cumplir sus obligaciones --

(12) Citado por Cárlos Urquidí Raúl ob. cit., p. 297.

(13) ob. cit., Tomo I introducción, P. 364.

acorde al artículo 1798 del código civil que dispone: Son hábiles - para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

LA FORMA

La forma en materia jurídica, se entiende como la manera de realizar o celebrar un acto jurídico, la inobservancia de ella produce la nulidad relativa de dicho acto, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2228 del código civil que dice; "la falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

En atención a la forma, los actos jurídicos se clasifican: en: A) Consensuales, B) Formales y C) Solemnes.

A).- Actos jurídicos consensuales. Son aquellos actos para cuya validez no se requiere ninguna formalidad, es decir, que no necesariamente deban revestir la forma escrita para que puedan ser válidos, por lo que toda manifestación es válida, ya se haga verbal

mente, por escrito o se desprenda de actos que hagan presumir la voluntad. Es decir, la voluntad puede ser manifestada expresa o tácitamente.

B) Actos jurídicos formales. A efecto de que estos puedan surtir sus efectos válidamente, es necesario que la voluntad se expresa mediante la forma escrita. El consentimiento expresado a través del lenguaje oral o mímico no sería suficiente para la perfección de este tipo de actos.

Como ejemplo de actos jurídicos formales, podemos citar al contrato de compraventa el cual se formaliza a través del documento público o del documento privado.

Es documento público el otorgado ante un funcionamiento público debidamente autorizado por la ley, como es el caso de la intervención del Notario Público o autoridad judicial. Un ejemplo de la celebración de un acto jurídico formal a través de un documento público es el relativo a la compraventa de bienes inmuebles, respecto de la cual nuestro código civil señala en su artículo 2316 " El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble". Y por su parte el artículo 2317 dispone que "Las enajenaciones de bienes --

inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podran otorgarse en documento privado firmado por los contratantes - ante dos testigos cuya firmas se ratifiquen ante notario, Juez de -- paz o Registro Público de la propiedad.

Asimismo en relación a lo anterior el artículo 78 de la ley_ de notariado para el Distrito Federal expresa: Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor segun avalúo bancario sea mayor de treín_ ta 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 pública, - salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 2317 y 2917 del código civil para el Distrito Federal en vigor.

C) Actos jurídicos solemnes. Estos actos requieren para su - validez de la observancia de una formalidad especial o por escrito.- El grado de ineficacia por la falta de ese requisito es la inexisten_ cia del acto mismo, el matrimonio y el testamento son casos de actos jurídicos solemnes.

La distinción entre el acto solemne y el formal es, que en el primero el negocio no llega a existir jurídicamente sin la formalidad requerida y el segundo el acto existirá pero afectado de nulidad relativa, pero tratándose de actos solemnes no es suficiente - que se observe la formalidad exigida por la ley, sino que además -- debe otorgarse ante el funcionario que la ley señale para esos efectos.

Podemos mencionar al testamento y al matrimonio como actos estrictamente solemnes, en virtud, de que deben celebrarse ante la presencia del Notario, el primero y ante la del Juez del Registro - Civil, el segundo.

AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

La voluntad manifestada en la celebración de un acto jurídico debe otorgarse libre y conscientemente a efecto de producir -- plena validez, de lo contrario, es decir, si llega a existir algún vicio, el acto estaría afectado de nulidad.

Tradicionalmente se han considerado vicios del consentimiento al error, al dolo y a la violencia. Al respecto nuestro código -

civil establece en su artículo 1812. "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

No bastante lo establecido en el artículo mencionado, consideramos que solamente el error y el miedo o temor constituyen un auténtico vicio de la voluntad del o de los sujetos del acto, en virtud de lo siguiente; señala el artículo 1815 de nuestro código; "se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él alguno de los contratantes y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido; se desprende de tal afirmación que el dolo vicia la voluntad en tanto que induzca a error y que éste sea el motivo determinante de la voluntad. Y la mala fé no provoca el error sino que únicamente lo disimula; luego entonces si en un momento dado el dolo y la mala fé no logran su objetivo, o sea, que ven frustrada su intención de provocar o disimular el error de su caso, hace que se esté a un acto jurídico librado de toda nulidad por esas causas.

Así mismo la violencia tampoco es un vicio propiamente de

de la voluntad, si no que se entiende que es un medio para viciarla a través del temor o miedo que se hace sentir a una de las partes -- por medio de la voluntad.

RIPERT Y BOULANGER⁽¹⁴⁾ dicen: El temor experimentado por la violencia es el que constituye el vicio del consentimiento, más bien que los actos exteriores que le dieron origen. BEJARANO SANCHEZ⁽¹⁵⁾ se refiere a ellos diciendo: "Un elemento psicológico como es la voluntad no puede ser viciado por un hecho físico. Consecuente la violencia que corta la voluntad, lo puede hacer mediante la inspiración de un mal futuro que ocasiona temor o también desesperación causada por el dolor físico, logrado por esa clase de violencia.

a) EL ERROR

Se define el error como el conocimiento equivocado de una cosa o de un hecho, creencia contraria a la realidad o falso concepto de está. Es un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad. El error vicia a la manifestación de la voluntad, por cuan

[14] Citado por Dominguez Martínez Jorge Alfredo, ob. cit., p. 64
[15] Idem.

to el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa.

CLASES DE ERROR

El error que vicia la voluntad admite la siguiente clasificación: a decir del maestro Dominguez Martínez⁽¹⁶⁾ de la siguiente -- manera: error de hecho, error de derecho, error de cálculo y error de cuenta.

GRADOS DE ERROR

El doctor Ortiz Urquidi⁽¹⁷⁾ se refiere a los grados de -- error diciendo: Se distinguen tres clases de error: a) Error obstáculo u obstativo, b) Error nulidad y c) Error indiferente a los -- cuales Planiol clasifica según la naturaleza de sus efectos sobre -- la eficacia de la voluntad jurídica y que corresponde a los errores radicales, los errores de gravedad media y los errores leves.

Error Obstáculo o Radical.- Cuando se presenta se impide -- la formación del consentimiento, debido a que las partes no se -- ponen de acuerdo respecto a la naturaleza del contrato o a la identidad del objeto, de tal manera que manifiestan su voluntad pensando celebrar contratos diferentes, o bien que se refieren a cosas -- distintas, lo cual es impedimento para el nacimiento del consenti-

(16) ob. cit., pag. 67

(17) ob. cit., pag. 317

miento, porque no existe la manifestación de voluntad para celebrar determinado acto jurídico.

Error nulidad o de Gravedad Media.- Este error vicia la voluntad y produce la nulidad relativa, se presenta cuando la voluntad se llega a manifestarse, es decir, el acto ha nacido a la vida jurídica, pero su autor o uno de los contratantes sufre un error -- respecto al motivo determinante de la voluntad.

Error Indiferente o Error Leve.- Se entiende en este grado de error una noción falsa respecto de ciertas circunstancias accidentales del acto jurídico, o de la cosa objeto del mismo que no -- nulifican la operación, el código civil no le reconoce efectos jurídicos.

Error de Derecho.- El error de derecho es el falso conocimiento de la ley que determina una formación errónea de la voluntad. Se presenta, según el maestro ROJINA VILLEGAS⁽¹⁸⁾ cuando la causa -- determinante de la voluntad del autor o autores del acto jurídico -- se funda en una creencia falsa respecto a la existencia o a la interpretación de una norma jurídica, se celebra el acto jurídico. -- Nuestra legislación reconoce a este error plenos efectos jurídicos

(18) ob. cit., Tomo I Introducción, p. 379.

que nulfican el acto según el artículo 1813 del código civil.

Error de Cálculo.- Este error se refiere a las suposiciones que una de las partes puede crearse respecto a los mayores beneficios que le produzca la celebración de cierto acto.

d) MIEDO O TEMOR

El temor habido en la celebración de un acto jurídico puede considerarse como la inquietud que sufre el titular de una voluntad, causada por la amenaza de un mal cuya trascendencia, ya sea en consideración del ordenamiento legal y de quien lo padece, o bien, solo de éste último, constriñe a la víctima a tomar la decisión de celebrar el acto planteado que no habría realizado, sin la presencia de tal inquietud al deliberar o determinar. Es el miedo o temor es el verdadero vicio de la voluntad y no violencia ya que en todo caso la violencia viene a ser la fuente del miedo, pero no el vicio mismo.

Los Elementos que Conforman el Temor son:

a) Inquietud mental; b) Amenaza de que un mal futuro padeciera el titular de la voluntad de que se trate y c) El constreñimiento de la voluntad.

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA COMO ACONTECIMIENTO JURIDICO

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA COMO ACONTECIMIENTO JURIDICO

Las distintas conductas de nuestra vida se caracterizan por la constante actividad contractual en la que nos encontramos inmersos. El ejercicio de los principios individuales y de propiedad privada a que se refiere nuestra constitución en su parte dogmática se efectúa cotidianamente através de los contratos civiles; de tal manera que se considera al contrato un factor de cambio social, -- satisfactor de toda clase de necesidades sociales.

La no observancia de los diversos contratos dentro del marco de una sociedad moderna, traería como consecuencia una anarquía imperante que impediría la movilidad en todos sus ámbitos.

El contrato de compraventa, en su aspecto estrictamente -- jurídico, adquiere gran relevancia, en virtud de que además de ser -- el medio más eficaz de adquirir riqueza, es también el contrato -- tipo de los contratos que tienen como principal característica --- transmitir la propiedad de las cosas o la titularidad de los dere-- chos

Se ha llegado a considerar que se trata sin duda el más importante y frecuente de todos los contratos y constituye la fuente más copiosa de creación de obligaciones, a tal grado que como -- señalan algunos autores como COLIN y CAPITANT⁽¹⁾, se ha afirmado con razón que si bien no todo mundo vende, puede decirse que todo el mundo compra. Así mismo se ha agregado que por lo menos el 70% de los actos humanos se reduce a comprar o vender. La compraventa, por otra parte, tiene como antecedente la permuta o trueque, dado que en un principio los hombres negociaban entre si intercambiando una cosa por otra, pero al aparecer la moneda se origina también la compraventa. CLEMENTE DE DIEGO⁽²⁾, escribe que la compraventa en su aspecto económico es el factor más importante para la circulación de la riqueza; por ello comprar el productor los elementos necesarios para la producción y a virtud de ella llegan al consumidor los productos. De modo que por sucesivas transmisiones vienen a cumplir se por ella todas las funciones de la vida económica.

[1] Citado por Rojina Villegas Rafael op. cit., Tomo sexto p. 129.

[2] I dem., p. 130.

1. CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Las definiciones de la compraventa formulada por los tratadistas suele tener como base el concepto legal propio de esa institución, así en derecho comparado, se dan los siguientes conceptos, a los cuales se refiere don RAFAEL ROJINA VILLEGAS⁽³⁾.

El código Napoleón señala a propósito de la compraventa en su artículo 1582: "La venta es una convención en virtud de la cual una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla".

El código civil Español señala en su artículo 1455" Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente".

El artículo 1470 del código civil Italiano dice: "La venta es el contrato que tiene por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa o la transferencia de otro derecho contra la compensación de una precio".

[3] op. cit. p. 131.

La legislación Argentina en el art. 1373 de su código civil se refiere a la compraventa diciendo: "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto de dinero".

En el derecho civil Alemán se trata a la compraventa en el art. 433 del código civil que establece: "Por el contrato de venta se obliga el vendedor de una cosa a entregar ésta al comprador y -- transmitirle la propiedad. El vendedor de un derecho se obliga a -- transmitir este al comprador y cuando el derecho implique la posesión, a entregarle la cosa. El comprador estará obligado a pagar al vendedor el precio convenido y a admitir la entrega de la cosa vendida".

Como se puede apreciar en las legislaciones mencionadas, -- algunos códigos emplean el término compraventa y otros el de venta.- A nuestro juicio la denominación más apropiada es la compraventa, -- toda vez que para que pueda darse la venta es necesario que haya qui en compra. La compraventa en los códigos civiles para el Distrito - Federal de 1870 y 1884 se definió en forma afín. El art. 2811 del -- código de 84 define a la compraventa de manera semejante al Derecho_

Romano: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los contra tantes 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.

Así, el artículo 2818 estipula; "La venta es perfecta y -- obligatoria para las partes por el solo convenio de ellos en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segun do satisfecho".

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

El artículo 1276 expresaba: "Los contratos legalmente cele-

brados obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, - sino tambien 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 responsa-- ble 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 dominio desde nuestro código de 1870.

Nuestro código civil vigente no nos da un concepto de com-- praventa, unicamente nos dice cuando la hay; "Habra compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de --

una cosa o de un derecho, el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, (art. 2248).

Algunos tratadistas definen a la compraventa en los términos del mencionado artículo y entre ellos LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL⁽⁴⁾, -- RAMÓN SANCHEZ MEDAL⁽⁵⁾ y FRANCISCO LOZANO NORIEGA⁽⁶⁾, estos últimos con una ligera diferencia al observar que en tratándose de derechos no se debe hablar de transmisión de propiedad sino de titularidad.

En atención a lo anterior, el autor de esta tesis considera que la definición más exacta de compraventa es que ésta es un contrato por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a la otra contratante, llamada comprador, quien como contra-prestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

(4) *Contratos Civiles*, Edit. Porrúa, segunda edición, México 1977 p. 75

(5) *De los Contratos Civiles*, Edit. Porrúa, séptima edición, México - 1954 p. 113.

(6) *Cuarto curso de Derecho Civil. Contratos* obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., tercera edición, México 1982. p. 97.

2 CARACTERISTICAS DE LA COMPRAVENTA

De acuerdo con el concepto del contrato materia de este estudio, la compraventa es por naturaleza, más no por esencia traslativa de dominio, siendo esta su principal característica, es decir, que produce dos efectos directos: La transmisión de propiedad de la cosa o la transmisión de la titularidad del derecho objeto de la misma y la creación de obligaciones entre las partes. No obstante las características señaladas las partes intervinientes tienen la posibilidad de aiferir el efecto traslativo, haciendolo depender del cumplimiento de determinadas obligaciones, o de la realización de un acontecimiento. Lo anterior significa que un contrato de compraventa existe -- válidamente a pesar de que al momento de su celebración no opere la transmisión de dominio, pero existe la posibilidad de que ese efecto se produzca con posterioridad. Como ejemplo de que las características principales, o sea, los efectos traslativos de dominio pueden -- operar válidamente después de su celebración, podemos mencionar a la compraventa con reserva de dominio como modalidad de este contrato.

3. ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA

El consentimiento.- El consentimiento en la compraventa como

elemento de existencia es la unión o conjunción acorde de voluntades para transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho del vendedor al comprador y pagar como contraprestación del comprador al vendedor un precio cierto y en dinero.

El consentimiento debe suponer siempre la voluntad de las partes celebrantes de efectuar la compraventa siendo necesario que se refiera a cosa y 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". (7)

(7) Kojina Villegas Rafael. op. cit. p. 167.

La falta de consentimiento ocurrida por error en la naturaleza o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, técnicamente lo que falta es la voluntad o unión acorde de voluntades, por lo consiguiente no se produce los efectos característicos del contrato en cuestión. A lo anterior alude el art. 2224 de nuestro código civil expresado: "El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto no producirá efecto legal alguno, no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

El objeto.- Como en todos los contratos, en la compraventa el objeto es directo e indirecto.

El objeto directo es la conducta de las partes manifestada como una prestación de hacer que consiste en transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho, por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra.

El objeto indirecto en la compraventa lo forman la cosa y el precio, la ausencia de alguno de ellos produce la inexistencia -- del contrato.

De acuerdo con el artículo 1824 del código civil vigente, -
son objeto del contrato:

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

Por otra parte la cosa como contenido de la prestación de -
dar, debe tener las características señaladas en el art. 1825 del --
código civil, este es: a) existir en la naturaleza salvo que se re-
fiera a cosa futura, b) ser determinado o determinable en cuanto a su
espacio y e) estar en el comercio.

4. ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA

Respecto a los elementos de validez, nuestra legislación ci
vil en tratándose de la compraventa reglamenta la capacidad y la for
ma; los demás elementos siguen las reglas generales de los contratos.
Es decir también son elementos de validez de la compraventa la lici
tud en el objeto, motivo, fín o condición del acto y la ausencia de -
vicios en el consentimiento.

La Capacidad:

Debemos decir en relación a la capacidad que esta es diferente entre las partes, esto es, que el vendedor requerirá siempre, además de la capacidad general de una capacidad especial de tiempo personal consistente en ser propietario de la cosa o titular del derecho - objeto del contrato; ya que si no fuere propietario o titular no estaría legitimado por transmitir el dominio de la cosa, luego entonces - no habría compraventa.

El comprador no requiere sino de una capacidad general, por ser este a quien se le transmitirá la propiedad y solo deberá contar con la capacidad especial cuando, además de pagar el precio en dinero lo paga con otros bienes, caso en que necesariamente debe ser propietario.

Respecto de la capacidad, la doctrina en el derecho Mexicano estudia dos aspectos: a) los requisitos que deben observarse para -- efectuar determinadas enajenaciones y b) las prohibiciones de vender y de comprar.

a) Requisitos que deben reunirse para efectuar determinadas enajenaciones.

Se trata ahora la cuestión relativa a los requisitos que deben reunirse para citar enajenaciones.

En este aspecto, una de las restricciones que la ley impone es la relativa a que los extranjeros solo están legitimados para -- adquirir bienes inmuebles fuera de la zona prohibida, (cien kilome-- tros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en playas) y requie-- ren previo permiso otorgado por la Secretaria de Relaciones Exterio-- res, el cual será concedido con la condición de que haya renunciado_ a invocar la protección de su gobierno y considerarse Mexicano en -- relación con dicho bien, según dispone el art. 27 constitucional.

Sobre este particular se plantean dos opiniones: Una que - dice que la omisión del permiso produce la inexistencia del contrato y otra que considera que hay nulidad.

Sin embargo, no obstante que se está violando una norma -- prohibitiva, lo que sería nulidad de pleno derecho, al otorgar la - Secretaria de Relaciones Exteriores al permiso mencionado, quedaría_ convalidado y no habrá ya lesión a los intereses del Estado, luego -- entonces la adquisición será válida.

Otro requisito que debe observarse respecto a la capacidad_ en relación con ciertas enajenaciones de bienes en el que se refiere a la compraventa de derechos en la copropiedad, ya que el dueño - que desee enajenar su parte alícuota, de conformidad con el art. 973 de nuestro código civil, debe notificarlo a sus coparticipes con - el fin de que estos hagan ejercicio o renuncien al derecho del tanto.

La regla anterior debe observarse también respecto de los coherederos cuando alguno quiere transmitir sus derechos hereditarios que le corresponden en la herencia, según señala el art. 1292 del código civil.

Así mismo y en relación con lo antes señalado en materia de usufructo, el usufructuario goza del derecho del tanto, según dispone el art. 1005 del propio código que establece: Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.

En tratándose de venta entre cónyuges, la ley dice que estos solo podrán celebrar entre sí el contrato de compraventa cuando el régimen patrimonial de su matrimonio sea el de separación de bienes, pero para los efectos anteriores será necesario obtener autorización judicial a fin de que queden garantizados los derechos de los cónyuges.

De lo anterior concluimos que si el régimen matrimonial es el sociedad conyugal no será factible la celebración de la compraven

La regla anterior debe observarse también respecto de los coherederos cuando alguno quiere transmitir sus derechos hereditarios que le corresponden en la herencia, según señala el art. 1292 del código civil.

Así mismo y en relación con lo antes señalado en materia de usufructo, el usufructuario goza del derecho del tanto, según dispone el art. 1005 del propio código que establece: Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.

En tratándose de venta entre cónyuges, la ley dice que estos solo podrán celebrar entre sí el contrato de compraventa cuando el régimen patrimonial de su matrimonio sea el de separación de bienes, pero para los efectos anteriores será necesario obtener autorización judicial a fin de que queden garantizados los derechos de los cónyuges.

De lo anterior concluimos que si el régimen matrimonial es el sociedad conyugal no será factible la celebración de la compraven

ta entre consortes ni de los bienes que adquirieran antes de la celebración del matrimonio ni de los bienes que haya adquirido con posterioridad; es decir, en virtud de esta limitación señalada en el Artículo 176, el Juez no podrá conceder autorización alguna.

Otro requisito señalado en nuestro Código Civil es el que se refiere a aquel sujeto a patria potestad, el hijo no puede vender sus bienes al padre, salvoque la materia del contrato sean bienes que haya adquirido con el producto de su trabajo; el Código Civil contempla esta situación en los Artículos 428, 429 y 2278.

b) *Prohibiciones para vender y comprar.*

En relación a los casos en que existe prohibición expresa de vender y de comprar, debemos señalar principalmente los bienes que son inalienables de acuerdo con los siguientes conceptos: Artículo 1º y 8º de la Ley General de Bienes Nacionales; Artículo 27 Constitucional respecto de adquisiciones, el patrimonio de familia, los ejidos, etc.

Nuestro Código Civil dispone en sus Artículos del 2274 al -

2280 la prohibición para los Magistrados, Jueces, Agentes del Ministerio Público, Procradores, Peritos y Abogados para adquirir los -- bienes que sean materia de los juicios en que intervengan, así como para quienes tengan a su cargo la administración de venta de bienes, como los tutores, curadores, albaceas, etc.

La forma.

El contrato de compraventa no requiere para su validez de -- formalidad alguna, sino cuando recaer sobre un inmueble según señala el Artículo 2316 de nuestro citado Código Civil; Esto es que si la -- compraventa versa sobre bienes muebles el contrato será consensual, pero si se trata de inmuebles entonces el contrato deberá constar -- por escrito, ya sea en contrato privado o en escritura pública otorgada ante Notario Público; lo anterior se trató en el Capítulo I, -- cuando nos referimos a los elementos de validez del acto jurídico.

5. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Dentro de la clasificación general de los contratos, la compraventa se clasifica de la manera siguiente:

La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

Es un contrato oneroso porque confiere provechos y gravámenes recíprocos, es decir, para ambos contratantes.

Por regla general es un contrato comutativo en virtud que las prestaciones son ciertas y determinadas al momento de la celebración del contrato.

A este respecto diremos a contrario sensu de lo que dicen algunos autores en el sentido de que no debe tomarse en cuenta el criterio económico de que haya o no provecho, dado que si así fuera, ninguna persona celebraría un contrato si previamente supiera que existía un beneficio evidente para la otra parte y un perjuicio para sí.

La compraventa es ocasionalmente aleatoria como en el caso de una compraventa de esperanza, o sea cuando se adquieren los frutos de una cosa o los productos inciertos de un hecho corriendo el comprador el riesgo de que no existan pero pagando su precio independientemente de que lleguen a existir o no.

Es un contrato consensual para muebles y formal para inmue-

bles.

En tratándose de bienes muebles no se requiere ninguna forma especial para que el contrato sea válido, es decir, el consentimiento puede manifestarse expresa o tácitamente.

Respecto de los bienes inmuebles, a efecto de que el contrato sea plenamente válido debe siempre constar por escrito y la forma de hacerlo constar es a través del documento público o del documento privado, teniendo en consideración lo establecido en el código civil en el sentido de que la compraventa de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea inferior a quinientos pesos podrá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes y ratificadoas las firmas ante Notario, Juez de Paz o Registro Público de la Propiedad, (art. 2317 C. Civil).

También la ley del notariado para el D.F. se refiere a la transmisión de dominio de bienes inmuebles en su artículo 78 que a la letra dice: "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 deberá 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 D.F."

Estimamos que la disposición de la ley del Notariado ante -
transcrito derroga a la del código cual ya que esta se opone -
aquella, que además es posterior, por lo tanto podemos afirmar -
que en la enajenación de inmuebles cuyo valor, según avalúo ban-
cario, exceda de treinta mil pesos, requieren formalizarse en --
escritura ante Notario, sin importar el valor convencional por--
que lo importante ahora para determinar la clase de formalidad -
que debe revestir el acto, es el valor del bien inmueble deter-
minado mediante avalúo bancario.

La regla anterior, sufre excepciones, las cuales están pre-
vistas en el propio Código Civil.

La compraventa es un contrato principal ya que para su --
existencia no se requiere de la celebración de otro contrato o -
de una obligación preexistente.

Es un contrato instantáneo, porque las prestaciones se rea-
lizan inmediatamente, cuando la operación es al contado, pero -
es de tracto sucesivo cuando el precio se paga en abonos.

Es consensual en oposición a real. Esto significa que exis
te antes de que la cosa sea entregada, a contrario sensu de los
contratos reales en que se requiere la entrega de la cosa para -
que sea posible su perfeccionamiento.

Compraventa Civil y Mercantil.

Debemos distinguir la compraventa civil de la mercantil. Para ello diremos que la compraventa civil no tiene los atributos de la -- mercantil, ya que esta se caracteriza por lo señalado en los artícu-- los 75 y 371 del código de comercio en vigor los que son del tenor - siguiente: Art. 75.- Se reputan actos de comercio:

1.- Las enajenaciones y adquisiciones de mercancías efectos y bienes muebles en general, verificados con el propósito de especula-- ción comercial. Se entiende en esta fracción el propósito de lucro - como característica para determinar la compraventa de mercancías y -- bienes muebles.

2.- Las enajenaciones de bienes inmuebles que se realicen tam-- bién con el propósito de especulación comercial.

Art. 371. Son mercantiles las compraventas a las que este códi go les da tal carácter y todas que se hagan con el objeto directo y -- preferente de traficar.

Será entonces mercantil la compraventa, cuando se celebre con el ánimo de revender la cosa objeto del contrato.

6. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

El código civil Mexicano se refiere solamente a algunas modali dades de la compraventa.

Aludiremos a las distintas modalidades reguladas en nuestra legislación atendiendo al uso que tienen en la práctica.

CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Este contrato se caracteriza porque las partes mediante pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio supeditando -- éste a una condición suspensiva consiste en que la propiedad de la cosa no se transfiera al comprador, sino hasta que se realice un -- acontecimiento futuro e incierto que consiste, según nuestro código civil generalmente en el pago posterior del precio, o bien, cuando -- el efecto traslativo se difiere hasta en tanto se cumpla otra obligación por parte del comprador.

Esta modalidad tiene su fundamento en el art. 2312 que expresa "puede pactarse validamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado".

Existen algunas limitaciones que la ley impone a las partes contratantes mientras subsista la reserva de dominio en el sentido de que el vendedor no pueda enajenar la cosa, situación ésta que protege tanto al vendedor para que conserve la propiedad, como al --

comprador para que se limite el dominio del vendedor siempre y cuando la limitación se inscriba en el Registro Público de la Propiedad a efecto de que los terceros conozcan la situación del bien y sepan que su dueño no puede enajenarlo.

Debemos añadir a propósito del comprador que mientras la cosa vendida no pase a ser de su propiedad, y este tenga la posesión, será considerado como arrendatario de la misma, según dispone el artículo 2315 del código civil.

CONTRATO DE COMPRAVENTA EII: ABONOS

Por virtud de este contrato si se transmite la propiedad al momento de su celebración, pero el vendedor faculta al comprador a pagar el precio en forma parcial o total en cierto tiempo mediante entregas periódicas. La característica principal de este contrato es que si el comprador no cumple, la ley otorga al vendedor la acción de cumplimiento forzoso y la acción de resolución del contrato. Para que estas acciones surtan efectos contra terceros debe establecer un pacto comisorio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando se trate de bienes inmuebles o muebles identificables de manera indubitable. Lo anterior en virtud de que

se ha transmitida la propiedad de la cosa vendida pudiendo el comprador ejercer actos de dominio sobre ella.

COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA

Esta modalidad consiste en que el comprador que pretenda enajenar la cosa objeto del contrato prefriere el vendedor en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador extraño. La obligación que trae consigo este pacto para el adquirente es que si quiere vender la cosa deberá notificar oportunamente al vendedor a efecto de que éste haga uso de su derecho de preferencia en un término de tres días si se trata de bienes muebles y de diez días -- cuando la materia de la compraventa sea un bien inmueble. Si se realiza la venta violando el derecho de preferencia al propietario estará obligado a pagar daños y perjuicios, pero la compraventa de que se trata será perfectamente válida.

Las características principales del contrato en estudio -- son las siguientes: el derecho de preferencia es un derecho personalísimo, o sea que no se transmite por herencia ni podrá cederse a otro mediante contrato. Esta modalidad está regulada en los Artículos 2303 y 2308 del Código Civil.

COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA

Esté tipo de contrato significa que las partes pactan de común acuerdo que el vendedor no pueda vender a determinada persona el bien que ha adquirido y que ha sido materia del contrato.

El artículo 2301 del Código Civil señala expresamente que: "puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

Del precepto mencionado desprendemos que no pueda pactarse que la cosa adquirida no pueda venderse a nadie, porque habría una limitación a la propiedad. Sin embargo, si puede pactarse que la cosa no se venda a determinada persona. Si se establece la cláusula, el comprador tendrá a su cargo una obligación de no hacer consistente el no vender el bien a determinada persona, originando su incumplimiento el pago de daños y perjuicios o el pago de la prestación que se haya pactado como pena es caso de contravención ----

COMPRAVENTA DE ESPERANZA Y COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

El contrato de compraventa de esperanza es aquél por --- virtud del cual una persona llamada vendedor, se obliga a entregar a la otra llamada comprador, una cosa futura que sea producto de la -- naturaleza, o los frutos de una cosa o los productos inciertos de un hecho, quien se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero tomando el comprador para sí el riesgo de que tales objetos no lle-- guen a existir, y que produce el efecto de transmitir al comprador - la propiedad de esos bienes cuando lleguen a existir, si existen, o en la medida en que existan.

El contrato de compraventa bajo esta modalidad es aleato-- rio en virtud de que las prestaciones no son ciertas ni determina--- das al momento de su celebración.

En el contrato de compraventa de cosa futura el vendedor se obliga a entregar al comprador cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomando a su riesgo su elaboración o fabricación.

Mientras el vendedor no elabore o fabrique la cosa a que se ha comprometido y que son objeto del contrato de cosa futura el comprador no estará obligado a pagar el precio pactado, salvo convenio_

en contrario.

CONTRATO DE COMPRAVENTA A VISTAS

Este contrato se caracteriza porque se refiere a cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir. Está sujeto a una condición suspensiva consistente en que las cosas objeto del contrato se gusten, pesen o midan; una vez realizado esto se tiene por celebrado y perfecto el contrato.

De lo anterior concluimos que mientras las cosas no sean gustadas, pesadas o medidas, no se habrá operado la transmisión de dominio del vendedor al comprador y no habrán nacido las obligaciones de entrega de la cosa ni del pago del precio.

COMPRAVENTA POR ACERVO

También se le denomina a este contrato compraventa solo a vistas, "adcorpus"; a precio alzado y puerta cerrada.

Se refiere este contrato a un conjunto de bienes, ya sean homogéneos o heterogéneos y de la misma especie y calidad o de ---

especies y calidades distintas, pero este conjunto se determina por el continente, no por el contenido.

Pueden comprenderse en este contrato cosas que se acostumbren gustar, pesar o medir y bienes fungibles.

En la práctica la compraventa por acervo o solo a la vista son las que se refiere a bienes muebles; la compraventa a precio alzado o "ad corpus" se refieren a bienes inmuebles y la llamada a puerta cerrada con las mercantiles, respecto de negociaciones comerciales⁽⁸⁾.

COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS

Existe compraventa sobre muestras, cuando los contratantes se ponen de acuerdo para la celebración del contrato, sin tener a la vista el objeto mismo, sino solo una parte desprendida del objeto, que se llama muestra⁽⁹⁾.

Se celebra este contrato respecto de cosas que no están individualizadas, por las partes en el momento de la celebración y que para poder determinarlas y en su oportunidad entregarlas, las

[8] Zamora y Valencia Miguel Angel, op. cit. p. 113.

[9] Aguilar Carbajal Leopoldo, op. cit. p. 115

partes convienen en que sirva de patrón una muestra.

El vendedor debe entregar al comprador, la cantidad respecto de las cosas objeto del contrato de acuerdo con la muestra que sirvió de patrón; si las partes no están de acuerdo nombrarán un perito cada una de ellas, para que resuelvan sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

COMPRAVENTA JUDICIAL

Debemos afirmar en primer lugar que esta modalidad contemplada en el código civil no es propiamente un contrato de compra venta, porque no existe acuerdo de voluntades entre el propietario del bien y deudor del crédito que da origen al procedimiento judicial y el mejor postor en la audiencia del remate, para transmitir la propiedad del bien, ya que generalmente el dueño del bien no acude a la audiencia correspondiente.

Por otro lado tampoco se consiente en la fijación del precio.

CAPITULO TERCERO

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

I. ANTECEDENTES. REFERENCIAS LEGISLATIVAS

Siendo la compraventa el más importante de los 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 así provocar todos los efectos jurídicos previstos por la ley en materia de compraventa, dando como consecuencia lo que jurídicamente se conoce como COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

Ahora bien, ¿que sucede con este tipo de actos?, tendrán -- validez?, 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 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 clasificación jurídica de la misma.

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. El derecho Romano atribuía fuerza obligatoria a este contrato 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 de dinero" (1)

Al respecto Rafael-Rojina Villegas expresa: (2)

"En el derecho Romano, la compraventa no fue traslativa de dominio; se define como el contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil, y el

(1) Margadant S. Guillermo F., Derecho Romano Edit. Esfínque, S.A. - 9ª ed. México, 1979 p. 401.

(2) op. cit. tomo VI, vol. I, 4 ed. México, 1981 p. 131.

comprador a pagar un precio; es decir que por virtud de la compra-venta el vendedor solo tenía que entregar la cosa, y garantizar -- una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las per- turbaciones jurídicas de terceros, respecto de esa posesión, y de los vicios ocultos de la cosa".

Miguel Angel Zamora y Valencia⁽³⁾ nos dice:

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

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

(3) "La compraventa de cosa ajena". Artículo publicado en el libro del cincuentenario del código civil. Instituto de Investiga- ciones Jurídicas de la U.N.A.M. México, 1978 p. 319.

que era ajena.

"Evidentemente dice Don Rafael Rojina Villegas⁽⁴⁾, que no quiere decir el principio Romano, de que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autoriza 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 del comprador.

Zamora Valencia⁽⁵⁾, nos dice al respecto:

"... No puede admitirse válidamente que en el Derecho Romano estaba permitida la venta de cosa ajena, puesto que ésta supondría una conducta ilícita, lo que es completamente equívoco 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 ad exhibendum; los que nacían por

[4] Rojina Villegas Rafael, ob. cit. p. 132

(5) Op. cit., pag. 320.

haber sido arrebatados los bienes con violencia *vibonorum raptorum* y en ciertos casos la protección de 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 caso de visión, la restitución del doble del - precio *duplae stipulatio* o *duplea cautio*".

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL CÓDIGO NAPOLEON

En el derecho francés antiguo, Potier sostuvo basado en el De--recho Romano, que la compraventa no transmite el dominio, sólo per--mite la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador.

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

En este sentido Lozano Noriega ^[6] expresa lo siguiente:

"Existen varios artículos del Código Civil Francés a este res--pecto: el 711, el 1138, el 1533 y el 1599 que demuestran que la - - compraventa es un contrato traslativo de dominio que disponen estos

[6] Cuarto curso de Derecho Civil. Contratos.
Editado por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.
México, 1978, p. 103.

esos preceptos.

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

El artículo 1599 dispone que "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 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

(7) Op. cit. p. 321

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 Na polepon, la nulidad, tomó en consideración, probablemente más la -- actitud contraria a la razón, absurda e inmoral que supone el dispo ner de lo ajeno, que el hacer concordar el efecto traslativo de do minio con la validez del acto o la falta de tal efecto con su nuli dad.

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL CODIGO ARGENTINO

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

Los artículos del mencionado código expresan:

Artículo 1329. "Las cosas ajenas no pueden venderse. El -

que hubiere vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe --
satisfacer al comprador las perdidas e intereses que le resulten --
de la anulación del contrato, si este hubiera 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 hiciera 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 copropieta--
rios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aún --
respecto a la porción del vendedor; pero este debe satisfacer al --
comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjui-
cios e intereses que le resulten de la anulación del contrato".

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL
ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL DE 1928

A.) La regulación que de esta materia hacer el código de - 1870, es muy similar a nuestro actual código civil, veamos los artículos relativos:

Art. 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.

Art. 2958. Ninguno puede vender, sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo.

Art. 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.

Art. 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 di 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:

Al 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, sancionado 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 materia hace este código es idéntico al de 1870, lo único que varía es el numeral, siendo los artículos 2828, 2830 y 2832 del código de 1884 los correlativos de los artículos 2956, 2958, 2959 y 2960 del código de 1870.

II. CONCEPTO DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA

Supuestos para que tenga lugar.

Resulta complejo en nuestra doctrina encontrar el concepto de "La compraventa de cosa ajena", sin embargo considero que debemos -- atender muy especialmente al concepto esgrimido por el maestro y Nota rio Público del Distrito Federal, Miguel Angel Zamora y Valencia, en su artículo publicado en el "libro del cincuentenario del código -- civil⁽⁸⁾, ya citado con anterioridad y que es del tenor literal si-- guiente:

"El contrato de compraventa de cosa ajena es aquel en el cual la persona que lo celebre como vendedor no es propietario 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 efec-- to traslativo de dominio que es propio del contrato".

(8) P. 324.

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

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 inmediatamente, todos los actos de aprovechamiento que una legislación concreta en determinado 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 en general es oponible a todos los demás sujetos que no sean, lógicamente estos 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 puede 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, solo 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 cualquiera 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, es aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente por cualquiera 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 inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su nombre, aún cuando 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 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 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 este 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 hace 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 representante, quien está 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 perso-

nas con capacidad para el efecto, como seria 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 alba cea 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 traslati vo de dominio, propio de la compraventa. En este supuesto no se esta ría 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 pre-- vía por parte del vendedor, consistente en la adquisición de la pro- piedad del bien y, por lo tanto, si no es un contrato tipo de compra venta, 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 estar autorizado por el bien ni por la ley.

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 del primero y no del segundo y, -- por lo tanto, si se celebra una compraventa en estas condiciones, se estará vendiendo cosa propia y no cosa ajena, ya que se entiende que es propia del interesado.

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

La propiedad es un derecho que solo 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 mismo 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 transmitir 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 immedia -- to respecto de cosas ciertas y determinadas por la simple celebra -- ción 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 una 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.

COMPRVENTAS QUE EQUIVOCADAMENTE PUEDEN
CONSIDERARSE COMO DE COSA AJENA

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 el 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 y en ese acto, conseguir el efecto traslativo de dominio.

Este acto jurídico sería un tipo de contrato cuyas -- obligaciones dependen del cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en que adquiera el bien obje-

to del contrato, obligación previa que viene a ser una 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 decidece 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 esta vendiendo una cosa ajena.

[9] Art. 133 del Código Civil Mexicano de 1884. "La condición es casual cuando depende enteramente del acaso o de la voluntad de un tercero no interesado en el contrato".

Si el vendedor adquiere la propiedad del bien se actualizan las obligaciones secundarias que principalmente son las de entregar el bien y pagar el 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 llega a adquirir la propiedad del bien, no se actualizan las obligaciones secundarias y, por lo tanto, no habrá venta, y menos venta de cosa ajena. ⁽¹⁰⁾

DISTINCION DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA DE OTRAS FIGURAS JURIDICAS

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 esta tiene un título que justifique jurídicamente su comportamiento como propietario, será un propietario formal, independiente de que este título pueda ser resuelto, rescindido o nulificado con -

(10) Zamora y Valencia Miguel Angel op. cit. pp. 329-330.

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 solo lo fuera formalmente.

Y si con posterioridad la sentencia resuelve, rescinde o -- nulifica su título solo estará obligado como consecuencia de las -- obligaciones que emanan del contrato, de garantizar la posesión pácífica, a responder del comprador del saneamiento respectivo por la evicción que este sufra del bien.

B.- Si quien celebra el contrato como vendedor no está en -- posesión del bien, lógicamente no podrá entregarlo al comprador y -- debiera establecer la forma y condiciones de entrega y, por lo tanto tal contrato será de compraventa sujeta a condición suspensiva de -- que se le declare propietario en la sentencia que resuelva el liti-- gio que versa sobre el bien, y en esas circunstancias el contrato -- celebrado no será sobre cosa ajena, sino condicionado y por lo tan-- to válido, ya que no se pretende con la simple celebración del con-- trato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal conse-- cuencia se originará además del contrato, por el cumplimiento favo-- rable de la condición.

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

COMPRAVENTA EFECTUADA POR UN 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 solo un propietario formal. Cuando legalmente llegue a perder su carácter de heredero y, por lo tanto, - de propietario, si haya enajenado el bien estará obligado responder del saneamiento en los términos de ley, si el adquiriente sufre evicción, pero no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, - pues en el momento mismo de la celebración del contrato no era propietario.

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.

COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

El contrato de compraventa de cosa futura al decir del 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 cosa futuras, comprometiendo a que existan y tomando a su riesgo su elaboración o fabricación".

La compraventa de cosas futuras nunca será considerada 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 primera etapa no puede decirse que

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

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 la cosa será propiedad del vende- dor y por ende no podrá configurar un contrato de compraventa de - cosa ajena.

COMPRAVENTA DE GENEROS

Se analizó antes uno de los elementos de definición de la - compraventa, el cual consiste en que el objeto materia del contrato debe referirse a cosas ciertas y determinadas.

Siendo el contrato de compraventa de géneros aquel que se -- celebra respecto de cosas que no están 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

Este está celebrando un contrato respecto de un bien del que no tiene el dominio, también lo es que no tiene 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.

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Sobre esta modalidad de la compraventa dice el Licenciado - Zamora y Valencia; "Este contrato es aquel en el cual las partes, - mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio, haciendolo depender del cumplimiento de una obligación (generalmente es el pago total del precio, pero puede ser otro), 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 una 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 o 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 compraventa de cosa ajena". Artículo publicado en el libro del cincuentenario del código civil, editado por la U.N.A.M., México, 1978 p. 333.

COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA

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

- 1).- Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuera 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 Este 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 la celebración del contrato.*

CAPITULO CUARTO

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA FRENTE A LA TEORIA DE LAS INEFICACIAS

1.- LAS INEFICACIAS EN EL DERECHO MEXICANO.

Nuestro derecho, adoptando la teoría tripartita expuesta por BONNECASE, clasifica a las ineficacias de la forma siguiente:

A) INEXISTENCIA.

La inexistencia de los actos jurídicos no la regularon los códigos de 1870 y 1884. Es en el código civil de 1928, donde ya la encontramos contemplada.

En la doctrina mexicana, y no obstante que el artículo 2224 del código civil expresa que: 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, algunos autores consideran que el acto jurídico será inexistente también no solamente por la falta del consentimiento o el objeto sino por la falta de reconocimiento que haga la norma jurídica y en algunos casos también por la falta de solemnidad. ⁽¹⁾

(1) Rojina Villegas Rafael, op. cit. vol. I T.V., p. 129
Ortiz Urquidí Raúl, op. cit. p. 294.

De lo anterior deducimos que el acto jurídico inexistente jamás podrá producir consecuencias jurídicas, es decir, la inexistencia es considerada como una ineficacia total de efectos jurídicos, es la nada jurídica, dicen algunos tratadistas.

CARACTERISTICAS DE LA INEXISTENCIA

De acuerdo con la teoría planteada por BONNECASE y adoptada por nuestra legislación civil la inexistencia tiene las siguientes características:

a) La inexistencia puede ser invocada por todo interesado. Toda persona a quien se oponga un acto jurídico que carece de alguno de los elementos de existencia tendrá un interés jurídico para prevalerse de ella a efecto de no verse afectado en sus intereses.

Al respecto dice don Rafael Rojina Villegas: "Se puede -- invocar la inexistencia para que no surta efectos; sin embargo y de acuerdo con el artículo 2224 del vigente código civil la inexistencia no produce efecto legal alguno, luego entonces consideramos -- que se invoca dicha inexistencia para que el juez en su sentencia -- la reconozca, sin declararla, ya que no se declara, sino solo se --

reconoce que el acto no tiene ningún valor jurídico.

b) La inexistencia es imprescriptible.

La inexistencia jamás podrá producir efectos por el simple transcurso del tiempo, es decir, no puede ser prescriptible.

Lo anterior por una razón lógica, si el acto no llega a existir, si no ha nacido a la vida jurídica, entonces el tiempo no puede convertir esa nada en un acto jurídico.

Se concluye entonces que esa inexistencia puede ser invocada en todo tiempo por que ha sido afectado en sus intereses.

c) La inexistencia es inconfirmable.

Esto significa que el acto no puede confirmarse por ratificación expresa o tácita: Es decir que las partes no podrán confirmar ese acto inexistente por ser la nada jurídica.

Debemos mencionar que la confirmación consiste en ratificar un acto jurídico para que éste pueda producir efectos desde el momento de su celebración y no a partir de que se ratifique, o sea que tiene efectos relativos. En conclusión, si hemos dicho que la inexistencia es la nada jurídica, no habrá lugar a la ratificación de ella por no haber acto jurídico; asimismo, no operaría la retro-

actividad porque no sería correcto declarar que aquel acto inexistente produjo efectos cuando era inexistente.

N U L I D A D

La doctrina clasifica a la nulidad de los actos jurídicos de la forma siguiente: a) Nulidad absoluta y b) Nulidad relativa

La nulidad en general se produce cuando el acto jurídico -- carece de alguno de los elementos de validez, los cuales ya fueron - analizados en el capítulo I de Este trabajo y que son a saber:

- a) Capacidad
- b) Forma
- c) Ausencia de vicios en el consentimiento
- d) Licitud en el objeto, motivo o fin y condición del acto

Es decir que la nulidad se produce cuando hay incapacidad, inobservancia de la forma, vicios del consentimiento o ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto.

A) NULIDAD ABSOLUTA.

Naturaleza.

La nulidad absoluta es la que ataca a los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato o ley imperativa o prohibitiva, es decir de orden público, ejemplo de ellos son los contratos que tienen por objeto un acto ilícito.

Debemos decir entonces que la causa que provoca esta ineficacia, refiriendonos a los elementos de validez del acto jurídico es la ilicitud en el mismo.

Por lo que de acuerdo con el maestro *Rojina Villegas*⁽²⁾, -- la primera operación que debemos realizar para saber si un acto está afectado de nulidad absoluta es verificar si el acto ha violado las mencionadas disposiciones.

CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA

Siguiendo la teoría de *BONNECASE*, inspiradora de nuestro código civil, señalaremos las características de la nulidad absoluta las cuales coinciden con las de la teoría clásica.

⁽²⁾ *ob. cit.*, Tomo I, p. 135.

a) La nulidad absoluta es imprescriptible.

La acción que concede la ley para pedir la nulidad absoluta puede hacerse valer en todo tiempo.

b) La nulidad absoluta es inconfirmable.

El vicio que afecta a esta nulidad es de tal manera grave - que no puede desaparecer por voluntad de las partes o por el simple transcurso del tiempo.

c) La nulidad absoluta puede invocarse por todo interesado.

Esto es, que toda aquella persona que tenga un interés jurídico podrá prevalerse de ella.

B) NULIDAD RELATIVA.

Naturaleza.

La nulidad relativa es una medida de protección que la ley - establece a favor de personas determinadas.

CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD RELATIVA

Las características de la nulidad relativa son las siguientes:

- a) La nulidad relativa es confirmable.
- b) La nulidad relativa es prescriptible.
- c) La nulidad relativa solo puede ser invocada por la persona a cuyo favor lo establece la ley.

En este tipo de nulidad al igual que en la absoluta los efectos de la sentencia que la decreta se producen retroactivamente, es decir, a partir de la ejecución del acto nulo y no a partir de la ejecución de la sentencia.

II. LA LEGISLACION MEXICANA EN TORNO A LAS INEFICACIAS

1.- CODIGO CIVIL DE 1884.

En este código no se reguló la inexistencia de los actos jurídicos, sino únicamente la nulidad.

El artículo 7° basado en el artículo 4° del proyecto del código civil Español establecía: Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes no disponen otra cosa.

Este precepto no nos dice si esa nulidad es absoluta o relativa, es decir, se refiere a la nulidad en general.

2.- CODIGO CIVIL DE 1928.

Teniendo como base la teoría expuesta por BONNECASE, el código civil vigente, es decir, el de 1928 dedica un título a la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos.

Distingue la inexistencia de la nulidad aún absoluta, refiriéndose a ella en los artículos 2224 que señala: El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser --

materia de él no producira efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Artículo 2225.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa según lo disponga la ley.

Artículo 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.

Artículo 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.

Nuestro mencionado código hace la distinción de ambas ineficacias por la falta de alguno de los elementos esenciales y por la carencia de efectos en la inexistencia y por la posibilidad de que se produzcan en la nulidad absoluta, asignandole caracteres

hijos a ésta, según el precepto mencionado, y llama nulidad relativa a la que no reúne esos caracteres.

3. TESIS JURISPRUDENCIALES ACERCA DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

El criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación es en el sentido de que la compraventa de cosa ajena es un contrato nulo, no inexistente.

A este respecto mencionaremos algunas tesis jurisprudenciales a continuación:

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 15a. época, -suplemento de 1956, pag.

III A.D. 8925/49, Catalina de Parkman cuatro votos).

Venta de cosa ajena, nulidad absoluta de la (legislación del Estado de Veracruz). Tratandose de una venta de cosa ajena, su nulidad es absoluta de conformidad por 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 llega a ser capaz o cualquiera de las partes cuando no se observa la forma de vida en el acto jurídico, y tiene por objeto que el perjudicado por la nulidad pueda sostenerla ratificándolo; es decir, por ser el único perjudicado tiene libertad para renunciar a la acción de nulidad.

En cambio, en la venta de cosa ajena no sucede lo mismo por ser ilícita, delictuosa, un acto ejecutado respecto a una ley prohibitiva, en el cual no se trata del cumplimiento voluntario del perjudicado, ni por ende el comprador puede ratificarlo. El artículo 2204 del código citado, al prevenir: 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 establece, pues, la convalidación por ratificación; solamente dispone que el contrato revalidado, en este caso porque el dueño no puede impugnar

aquella venta es nula puesto que transmite la propiedad y deja de ser dueño. (3)

Venta de cosa ajena. Nulidad de la venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación unicamente en el caso de que el vendedor antes de que tenga lugar la evicción adquiera, por cualquier título legitimo, 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 por la indole 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. (4)

(3) A. D. 2894/1963 Hector Hernandez Cadena. Abril 30 de 1965 Unanimidad 4 votos, ponente: Maestro Ramón Canedo Aldrete, 3a. sala 6a. época, volumen XCIV, 4a. parte, p. 162.

(4) Amparo Directo 7471/1965 Danan del Angel Junio 21 de 1968 Unanimidad 4 votos, ponente: Mtro. Mariano Azuela 3a. sala sexta época - volumen CXXXII cuarta parte, p. 73.

III. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES UN CONTRATO AFECTADO DE NULIDAD ABSOLUTA. TESIS DOCTRINALES. OPINION PERSONAL.

No obstante lo establecido en el artículo 2270 de nuestro código civil, en el sentido de que la compraventa de cosa ajena es nula, en la doctrina Mexicana existe una gran diversidad de opiniones respecto a la calificación jurídica que debe revestir esta figura y así hay quien opina que es inexistente, válida o nula con nulidad ya absoluta, ya relativa.

A continuación se analizan dichas corrientes de opinión de distinguidos juristas, precisando su punto de vista acerca del tema que nos ocupa.

A) LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES INEXISTENTE.

Para don Ernesto Gutiérrez y González⁽⁵⁾ la venta de cosa ajena es un contrato inexistente por la falta del consentimiento del

(5) Derecho de las obligaciones. Edit. Cajón 5a. edición, México 1982 p. 136.

verdadero propietario de la cosa, lo anterior lo da a entender en un ejemplo, que pone al tratar la tesis clásica de las inexistencias y nulidades en el apartado de inexistencia.

El ejemplo de referencia es el siguiente:

Inexistencia; toda persona interesada tiene derecho a prevalecerse del estado del acto, cuando lo necesite.

Así, varbigracia, Nicanor "vendió" a Emiliano una finca -- propiedad de Facundo sin ser apoderado de éste y además entre Nicanor y Emiliano no se pacto 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 puede vender lo que no es suyo, ni hay compra si no se fijo un precio.

Por su parte el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del -- Castillo⁽⁶⁾ siguiendo en esta idea al autor citado con anterioridad

[6] Revista de Derecho Notarial No. 91, año XXIX marzo de 1985, editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., p. 100.

expresa:

"No podemos atribuir y menos categóricamente, la tesis de que la compraventa de cosa ajena inexistente al maestro Ernesto Gutiérrez y González basado en un ejemplo que más bien parece referirse a la inexistencia de la compraventa por falta de objeto -- (precio)".

El maestro José Barroso Figueroa (7) en sus apuntes de la Facultad de Derecho hace una explicación del porque la compraventa de cosa ajena debe considerarse como inexistente diciendo:

Sostenemos que la compraventa de cosa ajena es inexistente aún a pesar de que en su concepción teórica lo es, encontramos dentro del código civil la solución del art. 2271, según el cual el contrato celebrado puede ser revalidado (lo que es incompatible con la afirmación de inexistencia. Hacemos especial énfasis en esta palabra revalidado, que no pertenece al lenguaje jurídico, como sí 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".

(7) Apuntes de la Cátedra de Derecho Civil III (Contratos Civiles) de la Facultad de Derecho U.N.A.M., 1982.

"Como que la lectura del precepto da la impresión de que el legislador no se atrevió a decir que quedaba convalida la venta, -- sino que usó por única vez la citada palabra, para dar la idea que, de alguna manera el contrato que habia 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 agrega que la venta de cosa ajena es nula; el precepto directo para el caso de la nulidad; no dice que la venta sea inexistente, sino expresamente 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.

Argumenta Barroso Figueroa que tratándose de cosa ajena faltan los dos elementos esenciales del contrato (objeto

y consentimiento).

El mencionado jurista se apoya diciendo 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 anteriormente, 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 que fuera una obligación, Esta 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 solo objeto indirecto de la obligación.

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 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 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 por el vendedor como para el comprador, siendo los 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 sí existe objeto en el contrato y se produce las obligaciones de entrega de precio y cosa, aún cuando estas pueden destruirse reactivamente cuando llegue a declararse la nulidad del contrato, en los términos del artículo 2226 del código civil^[8].

En ese mismo sentido opina el distinguido maestro y Notario Público del Distrito Federal, Don Mario Pérez Salinas en su ponencia Intitulada "La Influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario", con motivo de XVIII Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, celebrado en Montreal Canadá, 1986.

[8] op. cit. p. 335.

En cuanto al consentimiento el maestro Barroso Figueroa en sus apuntes citados 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 un poco al maestro y Notario Público del Distrito Federal Zamora Valencia si existe consentimiento el cual se constituye por el acuerdo de voluntades entre el comprador y la persona que no es propietaria del bien objeto del contrato. A este respecto debemos remitirnos a las tesis Jurisprudenciales ya -- expresadas.

B) LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES VALIDA.

Uno de los distinguidos juristas Mexicanos, Don Ramón -- Sánchez Medal, sostiene en su obra⁽⁹⁾ que el contrato de compraventa de cosa ajena es plenamente válido, el citado jurista expresa:

"La sentencia general de que la "venta de cosa ajena es -- nula (art. 2270), que a manera de postulado absoluto repite nuestro código civil, tomando del artículo 1599 del código civil Francés, es una afirmación inexacta. El requisito de que la cosa o el derecho -

(9) De los contratos civiles, Edit. Porrúa, 2a. Edición p. 170 a 176.

que se obliga a transmitir al comprador al vendedor sea propio de -
este y no ajeno, no es precisamente requisito que deba tener el -
objeto cosa de la compraventa".

En efecto, la ley no exige que la cosa o el derecho que -
sea objeto de la compraventa tenga como requisito el ser propio del
vendedor, sin embargo esto no autoriza a conducir que la venta de -
cosa ajena no puede ser nula y por lo tanto tenga que ser válida ya
que hay que analizar algunos preceptos que se realizan entre sí 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 pro-
piedad.

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 tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirientes de buena fe.

Los preceptos transcritos, 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 Meda fundamentar su conclusión, sino por el hecho de que el 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 y por tanto 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).

Así mismo el maestro Sánchez Meda señala:

"En efecto no solo es válida la venta que hace el representante, con facultades de disposición, respecto de un bien de su re--

presentado; sino tambien 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 este - uno de los casos de actos validos sobre el patrimonio ajeno, dentro de los cuales puede citarse tambien la venta que realiza el Sindico 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 aquel y cuyo título es declarado nulo posteriormente (3009); y la venta que lleva a efecto el heredero aparente de un bien que - la ha sido adjudicado en una sucesión y al cual posteriormente se - le declara incapaz de heredar (1343).

Coincido con el maestro Sánchez Medal al señalar que los - supuestos anotados producen compraventas plenamente válidas en lo - que disiento de él es en lo relativo a pretender que dichos supues - tos sean "compraventas de cosa ajena" ya que para considerarlas -- como tal no basta, según los elementos de definición que dejamos -- anotados en el capítulo, que el vendedor no sea propietario de la - cosa objeto del contrato en el momento de la celebración del acto, 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 de

terminado y que por ese medio pretenda conseguir el efecto traslativo de dominio. Luego entonces como ninguno de los supuestos enumerados, por el maestro reúne todos los elementos de definición del contrato de compraventa de cosa ajena, se tratará de compraventas válidas.

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 el efecto de tal supuesta nulidad sería que el contrato no generara ninguna de las obligaciones propias de la compraventa. Al efecto, Zamora y Valencia 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 el contrato puede ser nulo y de hecho lo es, y si produce las obligaciones propias de la compraventa".

Agrega el maestro Sánchez Medal:

"la consecuencia de tal nulidad, si efectivamente existiera, sería solo que comprador y vendedor se devolvieran recíprocamente -- las prestaciones recibidas".

Atro autor que sustenta la posición de que la venta de cosa ajena es válida es el maestro y Notario Público del Distrito Federal Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien en su artículo titulado "Algunas modalidades de la transmisión del propietario en los contratos", a manera de conclusión nos dice:

"Mi opinión: En otros incisos de este trabajo, he de explicar que la compraventa es un contrato obligacional y no real; que la --- transmisión de la propiedad, es un efecto de contrato, el cual puede diferirse a otro sujetándola a una conclusión término o plazo.

A mayor abundamiento, existen compraventas validas en las - que nunca se trasmite 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 anterior que considero que la venta de cosa ajena es - válida resindirse o nulificaría cuando el vendedor no adquiere el - bien."

Estamos de acuerdo con Pérez Fernandez del Castillo en -- que la compraventa es un contrato obligacional; en que la transmi- sión de la propiedad es un efecto del contrato y se puede diferir_ dicha transmisión a otro tiempo si se sujeta al mismo contrato a - un término o una condición. Pero la adquisición de la propiedad -- esta sujeta a un acontecimiento futuro de realización incierta por lo que se concluye que, únicamente puede ser una condición y no un término, así las cosas, el sujetar una compraventa a una condición suspensiva de que el comprador adquiriera previamente la cosa objeto del contrato, la hace ser incompatible con el concepto de compra- venta de cosa ajena, según las razones expuestas en el capítulo -- anterior y que dor aquí por reproducidas.

C) LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES UN CONTRATO NULO.

Cabe agregar para los efectos de este apartado que ni nues

tra legislación (Código Civil) ni la jurisprudencia de la Suprema - Corte de Justicia autorizan la conclusión de que la venta de cosa - ajena sea valido o inexistente.

Así la mayor parte de la doctrina mexicana considera que - la compraventa de cosa ajena es nula. Dentro de ésta postura cabe - una división; hay autores que la consideran nula con nulidad relati - va y hay quienes la conceptúan nula con nulidad absoluta.

La compraventa de cosa ajena esta afectada de nulidad rela - tiva, en tanto que admite "revalidación".

Quienes sostienen la tesis de que la compraventa de cosa - ajena está afectada de nulidad relativa se basan en el argumento -- al hecho que el artículo 2271 del código civil admita la revalida-- ción del acto. Se ha pretendido equiparar el término revalidar al de convalidar, lo cual no es mismo y que según mi personal punto de vista, el término no está adecuadamente usado, ya que significa -- volver a dar valor a algo que ya lo tenía, sin embargo es acepta-- ble ya que el legislador lo usa para fines de utilidad práctica.

Analizamos a manera de repaso las características de la nu

lidad relativa para después analizar si puede o no convalidarse.

Son características de la nulidad relativa:

a).- Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos;

b).- De ella solo puede prevalecer la persona a cuyo favor la establece la ley; y.

c) El acto afectado por ella puede convalidarse por prescripción y confirmación.

Nos interesa estudiar la tercera 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 des de su nacimiento". (10)

"Confirmar solo para esta materia es el acto unilateral -- de renuncia, hecha en forma tácita o expresa, a la facultad de invocar la falta de calor de algo". (11)

(10) Ernesto Gutierrez y Gonzalez, citado por Miguel Angel Zamora y Valencia, op. cit. p. 40.

(11) Idem.

Al referirse a la prescripción el Licenciado Gutierrez y -
y Gonzalez expresa: (12);

"La ley en su artículo 1135 dice que:

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

Este concepto es equivocado, dice, como lo prueba más ade--
lante a más que involucra dos diversas figuras jurídicas como son -
la usucapion y la prescripción propiamente dicha.

Prescripción sostengo que es:

El derecho que nace a favor del deudor, para excepciones -
validamente y sin responsabilidad, a cumplir la prestación debida,-
o para exigir ante la autoridad la declaración de que ya no se le --
pueda cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurri-
do el plazo fijado por la ley al acreedor para hacer efectivo su --
derecho.

(12) Ernesto Gutierrez y Gonzalez, Derecho de las Obligaciones, Ed.
Cajiga, S.A. 5a. ed. Puebla, Pue. 1986 No. 110, p. 137.

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 confirmarse por las partes contratantes ya que la confirmación es un medio para convalidar los actos jurídicos afectados de nulidad relativa por adolecer de un requisito de validez, para lo cual se requiere que la parte afectada, con conocimiento del vicio que invalida el acto, habiendo cesado aquél, ratifica el contrato o acto nulo.

En la venta 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 siquiera 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 validez del acto, revalidando como consecuencia, según la terminología del ordenamiento civil sustantivo, en su artículo 2271, es el hecho de que antes de que tenga lugar la evicción, adquiera el vendedor por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

Sobre este punto el maestro Rojina Villegas expresa:

"En nuestra opinión, la revalidación a que se refiere al 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 general, que en el caso se trata de una -- nulidad absoluta, fundandonos al efecto en las siguientes consideraciones: (13)

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, con conocimiento del vicio de nulidad ratifica el contrato - o el acto nulo, pero para ello se requiere además que haya cesado el vicio (incapacidad, violencia, error, dolo o lesión), o bien que se observen las formalidades omitidas. Cumplidas estas condiciones, el acto nulo quedará convalidado.

Tratandose 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, porque la venta seguiría -- siendo nula. Lo propio debe decirse respecto del vendedor. Es decir, la voluntad de ambas partes es totalmente inoperante para hacer válida una venta de cosa ajena toda vez que dependerá de un hecho muy

(13) op. cit. Tomo VI, Volumen I p. 261.

distinto, como es la adquisición que por cualquier título legítimo -
hiciera el vendedor, la única que podría revalidar 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 ratificase la venta, ésta resultaría ineficaz.
Generalmente la revalidación dependerá de la voluntad de un terce-
ro, 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 convierta en propieta-
rio de la cosa y de esta suerte desaparezca toda lesión al --
interés jurídico del que era legítimo dueño en el momento de la ven-
ta. 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 jurídico, que no tiene por objeto confirmar la venta nula
es decir, no hay una manifestación de voluntad encaminada expresamen

te 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 adquiere la propiedad del --segundo. Sería el caso de la venta que hicieron el hijo respecto de un bien del padre, si posteriormente al morir éste, aquel fuese su único heredero. Independientemente de la voluntad de ambos y aún a pesar de su voluntad, la venta quedaría revalidada".

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES UN CONTRATO NULO POR LA FALTA DE CAPACIDAD DEL VENDEDOR.

Dentro de la corriente que sostiene que la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad relativa encontramos al notable Jurista y Notario del Distrito Federal don Francisco Lozano Noriega (14) quien fundamenta su criterio en el hecho de que existe incapacidad por parte del vendedor para celebrar el contrato, al efecto --expone:

"A mi modo de ver el vendedor es incapaz de celebrar la com

(14) Cuarto Curso de derecho civil, contratos, ed. por la "Asociación Nacional del Notariado Mexicano", A.C. 3a. ed. México, - 1982, pp. 141-142.

praventa, 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, solo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el inca par. El artículo 2233 dice: Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, esto siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación. Tampoco el argumento es perfectamente claro, porque entonces llegaríamos a la conclusión de que el único que tiene la acción de nulidad es el vendedor lo cual es injusto. Pero el comprador puede tener la acción fundamental en error de su consen timiento 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 la 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, por que hace cesar la incapacidad. Solamente que encontramos otra cuestión: El artículo 2271 señala, a contrario sensu que el vendedor no esta obligado a realizar ningún acto, ningu

na 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 revalidación del contrato; no es posible exigir mil argumentos derivados de preceptos legales concretos, para sostener la nulidad absoluta y relativa. Son consideraciones prácticas.-

No coincidimos con la afirmación anterior, es decir, no debemos considerar ese acto como afectado de nulidad relativa, por falta de capacidad del vendedor, ya que en tal supuesto se llegaría a la conclusión de que tanto el comprador como el verdadero propietario se vería impedidos para invocar la nulidad del acto puesto que la ley únicamente confiere esa facultad al incapaz.

Así también si se aceptara que es la incapacidad la causa generadora de la nulidad relativa, al volverse capaz el vendedor; -- estaría en posibilidad de convalidar el acto nulo ya sea por confirmación o ratificación, lo cual no es necesario para revalidar, la venta de cosa ajena, toda vez que según la hipótesis del 2271 únicamente requiere para la revalidación del hecho que el vendedor de --

cosa ajena adquiriera 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 dispone: Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad,

Haciendo una interpretación a contrario sensu encontramos en él la prohibición de vender cosas ajenas, lo cual no constituye una incapacidad sino una ilegitimidad.

Zamora y Valencia^[15] expone al respecto:

"No es posible jurídicamente establecer, respecto de una persona física, una incapacidad total de goce, ya que tal situación equivaldría a negarle personalidad jurídica; de donde se desprende que -- las incapacidades de goce solo pueden ser parciales y para establecerse se requiere de un precepto expreso legal y tal precepto solo 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 con términos de los artículos 8, 1830, 2225 y 2226 del -

[15] op. cit. p. 341.

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 tanto ilícito".

La compraventa de cosa ajena es un contrato nulo por error - en el comprador.

Esta tesis basa 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 que se le hace a esta postura es que pueda el -- comprador saber que la cosa 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 día siguiente, no puede - confirmar la operación, aún cuando ya no tenga su voluntad viciada, - porque estaría confirmando una compraventa de cosa ajena que segui- - ría siendo nula por seguir siendo la cosa ajena.

Por otra parte, la acción de nulidad relativa solo 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 o sus cau-- sahabientes.

Por último, tal solución no se justifica conforme al orde-- namiento vigente, ya que la ley permite la revalidación de la compra venta si el vendedor adquiere, por cualquier título legítimo, la pro-- piedad de la cosa vendida antes de que tenga lugar la 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 me-- dios que la ley autoriza para adquirirla, y en ningún caso dependerá de la voluntad del comprador, sino de hechos o actos jurídicos aje-- nos a la relación entre vendedor y comprador.

Encambio si se considera como es lo correcto, que el contra-- to está afectado de nulidad absoluta por el ilícito que implica el - disponer del derecho de propiedad sin autorización del dueño ni ---

facultades legales, al pretender confirmar la operación, al conocer que la cosa ajena, se estaría confirmando un ilícito y por lo tanto además de ser nula la venta, sería nula también la confirmación.

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES UN CONTRATO AFECTADO DE NULIDAD ABSOLUTA PORQUE ATENTA CONTRA UNA NORMA PROHIBITIVA.

Después de haber analizado en los apartados de este capítulo las tesis que califican a la compraventa de cosa ajena como válida, inexistente y nula con nulidad relativa, exponemos ahora la tesis que consideramos más adecuada para dar en definitiva un calificativo a la compraventa de cosa ajena y que 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 apegándonos a los argumentos expuestos por los distinguidos maestros: Don Rafael Rojina Villegas y Miguel Angel Zamora y Valencia.

Zamora y Valencia expone al respecto:

"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 afecta-

da 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 solo 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 la documentación que acredite la propiedad del vendedor, no estará actuando de buena fe, y su responsabilidad será similar a la del vendedor, si la cosa resulta ajena.

"Se dice como adición a lo ya señalado que la compraventa de cosa ajena es nula con nulidad absoluta, porque es contrario a una ley de orden público y, además es contraria a las buenas costumbres según lo dispone el artículo 1830 que dice que es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres; y las leyes de orden público que protegen a la propiedad son los artículos 14, 16 y 17 de la constitución, entre otros, y los artículos 830 y demás relativos del código civil que se refieren a la propiedad y lo mandado expresamente por el artículo 2269 que dispone. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; así como algunos preceptos del código penal relativos

también a la propiedad; y relacionados dichos artículos con el 2225 del código civil, debe concluirse que la compraventa de cosa ajena es nula, con nulidad absoluta".

Y termina diciendo:

"En toda legislación en que se reconoce y garantiza el derecho de propiedad, el contrato de compraventa de cosa ajena, por -- construir un hecho jurídico contrario a disposiciones de orden público debe considerarse como nulo, con nulidad absoluta".⁽¹⁶⁾

Don Rafael Rojina Villegas⁽¹⁷⁾ expone también algunos argumentos, para explicar la nulidad absoluta de la venta de cosa ajena que son:

No solo 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 solo podrá intentarla el comprador perjudicado, sino también todo interesado 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

⁽¹⁶⁾ op. cit. p.p. 342, 346

⁽¹⁷⁾ op. cit. p.p. 262-263

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 contra tante, como se requiere en todos los casos de nulidad relativa.

"Por lo que se refiere a la prescripción, es evidente la con veniencia de que estando en presencia de un delito, deba extinguirse la acción de nulidad por el transcurso de un cierto tiempo, sino que deberá mantenerse vigente para que en toda época pueda hacerse valer sino perjuicio de que el comprador llegue a adquirir la propiedad -- mediante la prescripción positiva".

"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 debe ser más enérgica, por -- estar afectados los intereses generales y, en consecuencia, la nul tidad es conveniente que sea absoluta, para que el acto sea inconfir-- mable, la acción de nulidad imprescriptible y además, pueda ser in-- tentada por todo aquel que tenga interés jurídico, es decir que re--

sulte afectado directo o indirectamente por el acto nulo".

Mi punto de vista personal, después de haber hecho mención de la jurisprudencia respectiva, tesis doctrinales, artículos conducentes de nuestro ordenamiento civil sustantivo, la lógica jurídica y la utilidad practica es en el sentido de que se debe llegar a la conclusión de que el contrato de compraventa de cosa ajena es un contrato afectado de nulidad absoluta por constituir la conducta del vendedor un hecho que viola una norma de orden público y prohibitivo como es el artículo 2269 del código civil.

Esta nulidad puede ser subsanada de acuerdo con el artículo 2271 del mismo dispositivo si el vendedor adquiere por cualquier título legítimo; antes de que el comprador sufra la evicción, la cosa objeto del contrato (cosa ajena) pero este hecho no constituye ni una confirmación ni una ratificación, ni provoca una convalidación como sostiene los partidarios de la nulidad relativa.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- Tanto nuestra legislación como la Suprema Corte de Justicia de la Nación, califican a la compraventa de cosa ajena como un contrato afectado de nulidad.

SEGUNDA.- Para que se configure el contrato de compraventa de cosa ajena es necesario: a) que la persona que lo celebre como vendedor no sea propietario de la cosa materia del contrato. b) que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuera propio. c) que actúe sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley. d) que recaiga sobre un bien determinado y e) que pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio.

TERCERA.- La compraventa de cosa ajena no es un contrato inexistente en virtud de que se presentan los elementos esenciales como son el consentimiento y el objeto.

CUARTO.- Por constituir un acto ilícito por disponer de lo ajeno y contrario a las leyes de orden público y por ser una acción -

ejecutada contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público y además atentatoria del derecho de propiedad, debemos concluir este trabajo, diciendo que la compraventa de cosa ajena es un contrato afectado de nulidad absoluta.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO - *Contratos Civiles, Edit. Porrúa, México, 1980.*
- BARROSO FIGUEROA JOSE - *Apuntes de la Cátedra de Derecho Civil III (Contratos Civiles) de la Facultad de Derecho U.N.A.M. 1982.*
- BORJA SORIANO MANUEL - *Teoría General de las obligaciones, Edit. Porrúa México, 1984.*
- LOZANO NORIEGA FRANCISCO - *Contratos, Asociación Nal. de -- Notariado Mexicano 1978.*
- ORTIZ URQUIDI RAUL - *Derecho Civil, Edit. Porrúa, México, 1981.*
- PLANIOL Y RIPERT - *Tratado práctico de Derecho Civil Francés los Contratos Civiles, - Tomo X.*
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL - *Derecho Civil Mexicano Tomo I, II y IV. Edit. Porrúa, México. 1985.*
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO - *Revista de Derecho Notarial.*
- PEREZ SALINAS MARIO - *Ponencia en el XVIII Congreso de - la Unión Internacional del Notariado Latino celebrado en Montreal - Canada, 1986.*
- SANCHEZ MEDAL RAMON - *De los Contratos Civiles, Edit. - Porrúa México, 1984.*
- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL - *Contratos Civiles, Edit. Porrúa, - México, 1985.*
- *Libro del Cincuentenario del Código Civil U.N.A.M. México 1978.*
- Código Civil 1884*
Código Civil 1928