

Lij. 90



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "**

**ANALISIS DE LA FORMA DE LOS CONTRATOS
DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MA. DE LOURDES HINOJOSA BAUTISTA

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1 9 8 8

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E G E N E R A L

CAPITULO I

A.- Antecedentes históricos

- 1) En el derecho romano 2
- 2) En el derecho germánico 15
- 3) En el derecho napoleónico 19
- 4) Antecedentes históricos en el derecho mexicana
no. 22

CAPITULO II

B.- Contrato de compraventa

- 1) La compraventa en el Código Civil de 1928. . 35
- 2) Los elementos esenciales. 57
- 3) Los elementos de validez. 63

CAPITULO III

C. La forma en los contratos civiles

- 1) Distinción entre consensualidad y formalidad. 75
- 2) La compraventa de inmuebles en contrato formal. 90

Conclusiones	104
Bibliografía	106

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

El análisis que se plantea en el presente -- trabajo sobre la validez o invalidez de la compra-- venta de inmuebles en contrato privado, se analiza-- a partir del segundo capítulo, aunque para una me-- jor comprensión, el capítulo primero contiene una -- exposición suscita de los antecedentes históricos-- partiendo del Derecho Romano hasta el Código Civil-- de 1928. Posteriormente ubicamos el contrato de com-- praventa en el marco jurídico del contrato civil -- esto es base a la doctrina que estuvo a nuestro al-- cance, ya que es importante saber o conocer los ele-- mentos que conforman al multicitado contrato de com-- praventa la validez jurídica que alcanza en contra-- to privado y lo que implica elevar este mismo con-- trato a escritura pública es decir registrarlo en -- el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Como sabemos la compraventa de bienes inmue-- bles implica que este pase a formar parte del patri-- monio del adquirente y tener pleno derecho sobre el

mismo, por lo que es importante realizar dicha compra conforme a lo establecido por la ley, para evitar con posterioridad ser perturbado de la posesión y la propiedad que se tenga respecto a un determinado bien inmueble.

Pues como veremos en el presente trabajo no surte los mismos efectos un contrato privado que una inscripción pública, ya que el contrato privado sólo surtirá sus efectos entre los contratantes mientras que la inscripción pública surte además efectos frente a terceros, quedando de esta forma el adquirente más seguro de la propiedad que adquiere. Toda vez que en este contrato puede presentar fraudes, razón por la cual es conveniente hacer la inscripción correspondiente ya que la ley en su artículo 2266 del Código Civil expone: "Si la cosa vendida fuere inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado.."

C A P I T U L O I

A.- Antecedentes históricos

- 1) En el derecho romano
- 2) En el derecho germánico
- 3) En el derecho napoleónico
- 4) Antecedentes históricos en el derecho mexicano Códigos 1870 y 1884

C A P I T U L O I

A.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1) EN EL DERECHO ROMANO

En la historia del Derecho Romano la palabra contrato se deriva de dos vocablos "cum" y "traho"- que quiere decir acuerdo de voluntades.

"Los contratos en Derecho Romano son: concepciones que están destinadas a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil". (1)

Al contrato se le definió desde un principio como la expresión de conformidad de voluntades de dos o más personas para la producción de efectos jurídicos entre ellas.

En el Derecho Romano existían dos tipos de contratos: contratos "verbis" y contratos "litteris" con los cuales los romanos expresaban libremente su voluntad y así poder realizar determinados negocios jurídicos.

(1) Eugéne Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca S. A. Méx. D.F. pág. 318

Los contratos "verbis", propiamente la "sponcio" era una operación religiosa en su origen, posteriormente dio lugar a la "stipulatio", y consistía en un compromiso adquirido en virtud de un juramento ante la divinidad con formas y palabras solemnes, la "sponcio" no concedía un derecho en favor - del que con ella se beneficiaba sino que constreñía al "sponsor" ante la divinidad. La violación de la promesa tenía el carácter de delito religioso.

La "stipulatio" que resulta de la evolución de la "sponcio", hace descansar la obligación en la promesa hecha por una de las partes en presencia de la otra, mediante determinadas palabras pronunciadas solemnemente, sin las cuales no surgía la obligación.

Ahora bien, sobre los contratos "litteris" - diremos que se perfeccionaban por medio de la escritura, eran unilaterales y de derecho estricto. Como contratos "litteris" tenemos los siguientes: "nomina transcriptitia", "chirographa" y "syngrapha", - los cuales consisten en:

1.- NOMINA TRANSCRIPTITIA, el "paterfamilias"

romano acostumbraba llevar libros de contabilidad - (adversaria y "codex"), en donde anotaba las diversas operaciones por él realizadas. Este contrato — fué reservado a los ciudadanos romanos, engendraba relaciones abstractas, tenía por objeto una suma — de dinero y estaba amparado por la "condictio certae pecuniae", que servía para reclamar una suma de dinero.

"La adversaria, libro, borrador, era aquélla en que se registraban operaciones diarias en el orden en que se efectuaban". (2)

"El "codex" era una especie de libro de caja en el que el ciudadano romano anotaba periódicamente las operaciones de salidas o entradas de numerario, generalmente cada mes. Contenían dos asientos, en sendas páginas: en el "acceptum" una de sus páginas, inscribía lo que había recibido de determinada persona y su causa legal; en el "expensum", otra de sus páginas, lo que había entregado a determinada persona y su causa legal o jurídica". (3)

(2) Lemus García Raúl, Derecho Romano (Compendio), - Ed. Limsa, México 1979, pág. 255

(3) Idem., pág. 255

"La acción "condictio certae pecuniae", procedía cuando el objeto de la estipulación era una suma de dinero determinada". (4)

2.- LOS CHIROGRAPHIA Y LOS SYNGRAPHIA, su nombre de origen griego y a diferencia de los "nomina-transcriptia" podían ser utilizados por extranjeros.

En Roma, la idea del contrato se formó sobre los contratos obligatorios libres de forma, como la compraventa, los contratos bilaterales formales como la "mancipatio", "injurecesio" como actos unilaterales de aprehensión del adquirente con la tolerancia y paciencia del transmitente, y la "stipulatio" como unilateral sumisión de una parte a las condiciones formuladas por la otra. Posteriormente adquieren relieve de acuerdo o convenio contractual.

Sin embargo, "la concepción romana de la época clásica, contrato "contractus" es el acto lícito que, descansando en un acuerdo de voluntades, se encierra a la constitución de un vínculo obligatorio". (5)

(4) Idem, pág. 252

(5) Iglesias Juan, Derecho Romano. Ed. Ariel. Barcelona 1979, pág. 401

Con esto queremos decir, que a partir del sur-
gimiento del contrato en el Derecho Romano empiezan-
a nacer las obligaciones, mismas que se iban creando
con el formalismo jurídico.

La forma más antigua de obligarse, y que ha -
estado en uso entre los romanos fue el "nexum" que -
se realizaba por medio del cobre y la balanza, sir--
vió fundamentalmente para aquéllos contratos que te-
nían por objeto préstamos de dinero, y era permiti-
do que el deudor que no pagaba se sometiera a la ---
"mama injecto", especie de toma de cuerpo ejercida-
por el acreedor, que podía encadenar al deudor o tra-
tarlo como esclavo.

Es de hacer notar, que el origen y desenvolvi-
miento del contrato, así como su evolución han sido-
marcados por el progreso de las relaciones humanas, -
cada vez más frecuentes. El Derecho Romano estaba su-
jeto a un criterio singularmente estrecho. El acto -
jurídico por si mismo no constituía un contrato, ---
sino cuando su contenido era susceptible de entrar -
en el cuadro de una o varias estipulaciones, es de-
cir, si se descubrían en él dos declaraciones de ---
voluntad y se servían respectivamente de replica, ---

afirmando una la voluntad de convertirse en acreedor y la otra de convertirse en deudor en el caso de contrato de compraventa tema del presente trabajo.

"La compraventa es un contrato típico de intercambio, el contrato quizá más conocido y ciertamente el más común tiene por objeto la transferencia de la propiedad o de otro derecho sobre de una cosa contra la reciprocidad de un precio". (6)

Contratos "re", son aquéllos que exigen para su perfeccionamiento la entrega de la cosa u objeto del contrato. Dentro de ésta categoría agrupamos los siguientes: El mutuo, el comodato, el depósito y la prenda.

1.- EL MUTUO.- Es un contrato en virtud del cual una persona, el mutuante, transfiere la propiedad de cosas en género al mutuuario, quien se obliga a devolver igual cantidad en tiempo posterior.

2.- EL COMODATO.- Es aquel en el que una persona llamada comodante, entrega una cosa individualmente determinada a otra, el comodatario, para que haga uso de ella, con la obligación de conservarla -

(6) Domenico Barbero, Sistemas de Derecho Privado, - Tomo IV, Editorial Jurídica Europea Americana, - Buenos Aires 1967, pág. 6 y 7

y devolverla en un tiempo posterior determinado.

3.- EL DEPOSITO.- Una persona denominada depositante, confiere a otra llamada depositario, la guarda y custodia de una cosa que se obliga a devolver individualmente considerada en el momento convenido o al ser requerida para ello.

4.- LA PRENDA.- Es un contrato en virtud del cual una persona, el deudor, entrega a su acreedor una cosa para garantizar el cumplimiento de una ~~→~~ obligación principal.

Es de hacer notar, que en el Derecho Romano se formuló en abstracto la teoría del contrato - como se hace en el derecho moderno; aquél supo de contratos particulares y distinguía además las convenciones, los contratos y los pactos. De estos últimos se decía que singularmente eran parecidos a los contratos; se les conoce como regeneradores de acciones personales y aparecen primero como agregados a los contratos. Estos pactos eran verdaderas convenciones que, en su origen producían simplemente la obligación natural, que era la "nuda pacta" - solamente después de ser sancionados mediante las-

Constituciones Imperiales, que era donde se señalaba este tipo de actos.

Otra clase de contratos son los consensuales que se perfeccionaban con el mero consentimiento de las partes como la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato. De los cuales solo analizaremos la compraventa por ser tema principal del presente trabajo.

La compraventa es un contrato consensual en virtud del cual una persona, el vendedor, se obliga a transferir a otra persona, el comprador, todos los derechos que tenga sobre una cosa, obligándose este último, a pagar al primero un precio cierto y en dinero.

Para el perfeccionamiento del contrato, la venta requería la concurrencia de tres condiciones esenciales: El consentimiento de las partes, la cosa objeto del contrato y el precio.

El consentimiento es un elemento esencial para toda clase de contratos pero para el contrato que estamos señalando revestía una importancia su-

prema, puesto que bastaba el consentimiento, dada la naturaleza de los contratos consensuales para que se perfeccionara sin la concurrencia de ninguna formalidad.

La compraventa podía tener por objeto una cosa presente o futura que estuviera en el comercio. - La venta de cosa ajena era perfectamente válida.

El precio, se puede definir como el valor en que se estima una cosa. Es la contraprestación que debe cubrir el comprador a cambio de la cosa.

De la venta subordinada a un escrito, las partes podían convenir en que la venta se perfeccionara mediante la confección de un escrito firmado por ellas en este caso era necesaria la observación de tal formalidad.

Ahora bien, poco a poco los contratos se fueron perfeccionando al ir adquiriendo modalidades, - tal es el caso del término y la condición.

El término y la condición eran suspensivos, -

extintivos y resolutorios, con estas últimas formas su aplicación encuentra en el Derecho Romano resistencias bastante vivas.

El término suspensivo, tenía por efecto retardar el vencimiento de un derecho. La obligación nacida en el momento del contrato que debía ser ejecutada mas que en cierto momento del porvenir, conocido era el "dies in certus", pero que no podía ser ni en la víspera de la muerte de una de las partes, ni posterior a esta.

La condición suspensiva era igual que ahora, un acontecimiento futuro e incierto, hacía que el derecho no naciera hasta el día en que la condición se realizara.

Es preciso señalar, que la condición suspensiva y la resolutoria no deben ser confundidas, toda vez que la primera es aquélla que a su cumplimiento hace cesar la permanencia del derecho en el futuro, sin alcanzar su existencia ni sus efectos— en el pasado. Por el contrario el de la segunda extingue éste derecho retroactivamente en el pasado,— destruye, borra lo que ha sido ya realizado, en am-

bos casos el derecho nacía del contrato inmediatamente, pero la llegada de la condición amenaza el futuro y la realización de éste.

Anteriormente hablabamos de la "injure cessio", de la cual diremos que es una de las formas más antiguas e importantes que se dieron en el Derecho Romano para adquirir la propiedad, y que consistía que el adquirente y el enajenante comparecieran personalmente, ante el Magistrado, pretor en Roma y Presidentes de provincia en éstas llevando consigo la cosa, objeto de la "injure cessio" si era mueble, y para el caso de ser inmueble era menester transportarse al lugar de su ubicación o, en la época clásica, llevar ante el funcionario un fragmento que, simbólicamente, la representase. El adquirente tomaba con su mano la cosa, afirmaba que era propietario de ella conforme al Derecho Civil, el Magistrado interrogaba al cedente si no tenía objeción que hacer, y no oponiéndose a la afirmación del adquirente, el funcionario declaraba a éste último, propietario de la cosa.

Finalmente de la "injure cessio" diremos que se aplicaba especialmente a la constitución de ser-

vidumbres reales o personales.

La "traditio", como otra de las formas de adquirir la propiedad, que aunque al principio tenía un carácter accesorio, se convirtió en la legislación de Justiniano en el modo por excelencia de adquirir y constituir derechos reales, la "traditio" pertenece al derecho de gentes.

Los sujetos que intervienen son el "tradens" que es el que pierde la posesión, y el "accipiens" que es el que al recibirla se convierte en el propietario, sus elementos son:

- 1.- Que el "tradens" sea propietario de la cosa y tenga además la capacidad de ejercicio.
- 2.- La intención de enajenar o adquirir
- 3.- La remisión de la deuda.

El primer elemento tiene condiciones "sine qua non", impositivas en todos los modos de adquirir, esto implica que la condición de ser propietario es para transferir un derecho, resulta obvio que nadie puede conferir más derechos sobre una cosa que el que realmente los tiene.

El segundo elemento de la "traditio" es la intención del "tradens" de enajenar la propiedad y el "accipiens" de adquirirla.

El tercer elemento que es la remisión de la posesión y que tiene por objeto poner a disposición del adquirente, de modo que pueda ejercitarse sobre ella los actos de propietario. Cuando se trata de cosa mueble o dinero el "tradens", podrá hacer entrega al "accipiens" en forma simultánea, si se trata de un bien inmueble únicamente se acompañaba al "accipiens", a mostrárselo diciéndole que se le hacía entrega de dicho inmueble.

2) EN EL DERECHO GERMANICO

Mientras en el Derecho Civil latino, que se ha inspirado en el Derecho Romano, existe en principio la constitución del contrato por el mero - - acuerdo de voluntades de las partes, dicho principio no tiene cavidad en el Derecho Alemán, pues no es suficiente el acuerdo de voluntades de las partes para originar una obligación.

En efecto en el Derecho Romano el contrato lo constituye el acuerdo de voluntades para crear y transmitir derechos y obligaciones. Una vez celebrado ese acuerdo, puede el perjudicado por falta de título formal exigir el otorgamiento del documento. Las formalidades que revisten al contrato serán aquellas por las cuales el pacto será obligatorio frente a la sociedad, como decían los autores del Código de Napoleón, pero la obligación ya estará constituida. Así, por ejemplo, la intervención del Notario en las escrituras públicas en que

actúa no es constitutiva del acto, sino concurrente, porque solamente da fé de que las partes han celebrado ante su presencia el acto. En el Registro Público no nace el derecho que se inscribe, — sino que ya viene constituido por virtud del contrato, y únicamente extiende el radio de conocimiento del contrato para hacerlo oponible a todo el mundo.

En cambio en el Derecho Alemán la inscripción del derecho transmitido es la que da fuerza legal al contrato, porque el acuerdo abstracto de transmisión entre enajenante y adquirente con referencia a una finca, es impotente para perfeccionarlo: "Antes de la inscripción en el registro los interesados sólo están vinculados al acuerdo si las declaraciones se han documentado, es decir, si se han hecho constar en un documento en el que se autoriza la operación judicial o notarialmente, o se han emitido ante la oficina del registro, o si el titular ha entregado a la otra parte una autorización de inscripción conforme a la ordenanza registral". (7)

(7) Melón Infante Carlos Traducción de, Código Civil Alemán, Barcelona España 1955 pág. 183.

Todavía esta vinculación a su acuerdo no agota el contrato, sería una promesa ya que el contrato de compraventa lo viene a constituir la "auflassung" y la inscripción en el Registro Público. La "auflassung" según el artículo 925 del Código Civil Alemán lo constituye el acuerdo entre el enajenante y el adquirente respecto de la transmisión de la propiedad de una finca, declarando ante la oficina del registro con asistencia simultánea de ambas partes. Para ello se necesita la extinción o cancelación del derecho del enajenante en el registro, pues el vendedor de una finca o de un derecho sobre la misma, está obligado a presentar cancelación a su costa los derechos inscritos en el registro.

Artículo 313 Código Civil Alemán dice: "Un contrato por el cual una parte se obliga a transmitir la propiedad de una finca necesita la documentación judicial o notarial. Un contrato concluido sin la observancia de esta forma es válido según todo su contenido si se realiza la "auflassung" y la inscripción en el registro". (8)

(8) Idem, pág.

De lo anterior se desprende que el contrato de compraventa de inmuebles no puede llevarse a cabo en contrato privado, sino sólo en contrato público y con la inscripción correspondiente, y su cancelación del dueño anterior. El documento o título donde constan las convenciones o estipulaciones de las partes, no tiene significación legal antes de la inscripción en el registro y la observancia de las formalidades. Aquí la formalidad constituye al contrato y por lo tanto es una verdadera solemnidad, adviértase que en cambio en nuestro derecho el puro acuerdo de las partes si surte efectos entre los contratantes.

3) EN EL DERECHO NAPOLEONICO

Cuando se conoce el origen del contrato de compra-venta se conoce su naturaleza, los hombres tienen necesidades recíprocas; de aquí las relaciones de comercio entre los individuos. Los hombres que recibían de otros más bienes de los que podían dar, se exoneraban de su obligación por medio del dinero. Esta nueva relación surgió con la compra-venta.

En la venta lo mismo que en los demás convenios, el consentimiento, es la palabra ofrecida y aceptada mutuamente, lo que constituye al contrato por lo tanto existe una verdadera venta desde el momento en que las partes están de acuerdo sobre la cosa y su precio.

En la venta y demás contratos ordinarios, la escritura sirve como prueba "tanquam ad probationem". Así es de ver que será válida una venta

aún cuando no sea reducida a escritura, surtiendo todos sus efectos en cuanto conste que se contrató. Solamente debemos decir en cuanto a la venta lo mismo que en las demás convenciones, ser inadmisibles los testigos si no hay principio de prueba por escrito. Exigiendo en escritura la venta, no como esencia del contrato, sino como una señal de haberse celebrado, el proyecto deja a las partes la facultad de hacerla constar en escritura privada o en escritura pública. Los interesados que hacen una venta en escritura privada pueden pactar el que se haga escritura pública a la primera requisición de uno de ellos. El contrato celebrado de esta forma es más que un simple proyecto, es un contrato verdadero con la promesa siempre de que se le añada una garantía más poderosa una forma más solemne, así tenemos que el contrato es válido desde un principio. La reducción de una escritura privada a pública, únicamente se reputará esencial en el caso de que las partes hubiesen formalmente dicho que hasta después de haberse hecho la escritura pública no pase el contrato de un mero proyecto.

Adviertase que el Código de Napoleón recoge los principios del Derecho Romano, en este punto de las formalidades del contrato privado de compraventa, por lo cual en sus artículos ha podido ordenar que el contrato puede hacerse en escritura pública o privada y que la venta es perfecta desde el momento en que convienen las partes sobre precio y cosa, por más que no se haya entregado la cosa ni pagado el precio según el artículo 1582 y 1583 del Código de Napoleón.

4) ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO MEXICANO CODIGOS 1870 Y 1884.

Como se podrá apreciar en los puntos anteriores se ha seguido una secuencia razonable de la evolución del derecho a partir del origen de la doctrina jurídica más aceptada, el Derecho Romano.

"La historia del derecho en México, y desde luego del Derecho Civil se puede clasificar en tres épocas muy significativas". (9)

- a).- Epoca anterior a la conquista.
- b).- Período hispano, que incluye la conquista y la colonia.
- c).- Período del México Independiente.

En la época anterior a la conquista, las relaciones que con toda reserva se pueden llamar civiles entre indígenas estaban dispuestas por reglas - de carácter religioso y costumbrista, que regulaban

(9) De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Decimasegunda Edición, Ed. Porrúa S.A. México D.F. 1982 pág. 78.

el matrimonio, los contratos y las obligaciones, que no resultaban uniformes para todos aquéllos — pueblos, aunque sin embargo si ofrecían algunos — conceptos en común.

Los datos más abundantes y confiables de — las culturas primitivas en México, son los que se refieren a los aztecas, que influyeron sobre los — otros pueblos en atención al predominio que alcanzaron sobre aquellos, por lo que los historiadores se basaron en ellos para deducir todo lo relativo a los demás pueblos, método que puede conducir a — errores y a lamentables confusiones.

La esclavitud era practicada por los aztecas y por todos los antiguos moradores de la — **Náhuatl**, la esclavitud que nace con motivo de las — guerras en las que el vencedor se apropiaba tanto de los bienes como de las personas enemigas; en un principio los prisioneros eran condenados a muerte o sacrificados a los dioses, poco después los utilizaban para el desempeño de trabajos pesados, naciendo así la esclavitud con características diferentes a las del Derecho Romano, que consideró a — los esclavos como cosas; en cambio los aztecas te-

nían personalidad jurídica e incluso podían adquirir bienes, en ocasiones eran esclavos temporalmente; así Lucio Mendieta y Núñez afirma: que la esclavitud entre los aztecas era un género especial de servidumbre que no invalidaba la personalidad jurídica del individuo; en algunos casos se condenaba a la pérdida de la libertad y reducción a la esclavitud; a las personas que eran tomadas como prisioneros de guerra, a aquellos que cometían un delito grave, e incluso se sometía a la esclavitud al hijo incorregible como medio de castigo.

La base de la familia era el matrimonio monógamo que se celebraba con la autorización previa de los padres de los contrayentes. La poligamia sólo se practicaba en forma excepcional. El matrimonio se celebraba mediante un acto solemne y ritual y sólo tenía carácter de mujer legítima, en caso de haber varias, aquélla con la que el matrimonio se hubiese realizado.

Por el régimen patriarcal que imperaba en la organización familiar, la autoridad del padre sobre la esposa y los hijos era incontestable, pues podía llegar al extremo de reducir a éstos a

la esclavitud, en determinadas circunstancias.

El divorcio se consideraba como una medida extrema con la consiguiente ruptura del matrimonio y de todo vínculo personal, posibilitando a los cónyuges a contraer nuevas nupcias, con la terminante prohibición de reestablecer la unión que se hubiere disuelto.

Una de las principales causas de divorcio era la esterilidad. Pero en el caso de que el matrimonio se consumara y se procrearan hijos éstos quedaban al lado del padre y las hijas al lado de la madre.

Al cónyuge considerado como culpable de la ruptura se le quitaba la mitad de los bienes que le pertenecieran.

Los indígenas mexicanos conocieron la propiedad privada, principalmente de los bienes muebles, ya que los bienes raíces formaban parte de la comunidad, pero sin afectar la propiedad de la nobleza que disfrutaba de un régimen privilegiado de propiedad privada.

En cuanto a las sucesiones, había libertad de designar a los herederos, generalmente se señalaba al primogénito del padre, a falta de disposiciones al respecto, el derecho correspondía al hijo mayor de la esposa legítima, a falta de este heredaban los hijos menores, los hermanos u otros parientes lejanos.

Las obligaciones y los contratos se regían por normas establecidas por la costumbre, basadas en los principios de la equidad natural.

Se conocían y practicaban los contratos de compraventa, permuta, prenda, fianza, aparcería, y arrendamiento siendo todos verbales.

El período hispánico que comprende desde la fase inicial de la dominación española y el consiguiente coloniaje que se estableció en éstas tierras.

Sobre el particular, escribe Ots Capdequi en su obra "El Estado Español en las Indias", que dentro del derecho privado se puede afirmar que las instituciones del derecho castellano peninsu-

lar, alcanzaron en las Indias plena vigencia, o, — cuando menos, un papel muy importante pese a su carácter supletorio. El exámen afirma el autor de las fuentes del derecho propiamente indiano, y sobre todo de la recopilación de 1680, pone de relieve que las disposiciones que en ella se contienen sobre familia, sucesión, propiedad y obligaciones; aún cuando se promulgaron en número considerable, versan sobre asuntos y puntos concretos y no modificaron, en lo fundamental, el viejo derecho castellano.

Añade Capdequí sobre el tema; preceptos reguladores sobre el matrimonio de los indios y entre indios y españoles, otros dictando normas sobre la administración y aseguramiento de los bienes de los difuntos en Indias y cuyos herederos estuviesen en España, sobre la sucesión en las encomiendas y sobre las memorias testamentarias de los indios, reales cédulas encaminadas a regular el derecho de propiedad de los indios con un sentido tutelar, y otras definidoras de lo que pudiéramos llamar el contrato de arrendamiento de servicios con un criterio humanitario para el indio trabajador, es todo cuanto de interés se encuentra en las fuentes del derecho propiamente indiano sobre la materia de referencia.

Los expertos que se han encargado de trabajar sobre las fuentes del derecho correspondientes a este período, distinguen entre las españolas que estuvieron vigentes en la Nueva España, contenidas de manera principal, en las leyes de las Siete Partidas, en la Nueva y Novísima Recopilación y en — las Ordenanzas de Bilbao (éstas por lo que respecta al Derecho Mercantil); el de las dictadas por lo común, para las colonias de América y, naturalmente, México, como la Recopilación de las Leyes de Indias, y el de las dadas particularmente para la Nueva España, como las ordenanzas de Intendentes de 1780.

La Recopilación de las Leyes de Indias 1680 ordenaba que los territorios americanos sujetos a la soberanía de España se tomará como derecho supletorio de la misma el español, con arreglo al orden de prelación establecido por las Leyes de Toro.

Con relación a éstas fuentes, se ha señalado siempre la importancia especial que se le debe reconocer a las Partidas de Alfonso X, el Sabio, — sobre todo en materia civil, considerando la circunstancia de que en México estuvieron vigentes —

hasta que vino la promulgación de la legislación - civil nacional.

Durante el período del México independiente el Derecho Civil alcanzó su desarrollo más perfecto, ya que el país se propuso elaborar de inmediato su propio sistema legal, aunque se encontró con la dificultad de improvisar todo un cuerpo de derecho privado, mantuvo provisionalmente el de la colonia, especialmente el que se encuentra en las - partidas, que ciertamente fueron la: fuente: principal del Derecho Civil mexicano, hasta que la República contó con legislación propia de esta naturaleza.

Las Leyes de Reforma de Benito Juárez, modificaron múltiples aspectos de la vida privada, en lo relativo a la personalidad jurídica de ciertas - asociaciones, el registro civil, que quedó a cargo del Estado, así como el matrimonio, que las nuevas leyes definieron como un mero contrato civil y se transformó en una institución laica, fuera de la - injerencia de las autoridades eclesiásticas.

en la legislación civil.

El Código de 1870 se originó como producto de las labores de la comisión que bajo la presidencia del Ministerio de Justicia, Don Jesús Terán, — se creó en el año de 1862, para revisar el proyecto de Código Civil de Don Justo Sierra, y acabar de formular una que respondiera a las necesidades y circunstancias de la época.

Los trabajos de ésta comisión no llegaron — hasta el objetivo deseado, pero fueron reanudados por una nueva comisión formada tan luego entró en funciones el régimen legal republicano, que fué la que redactó el proyecto que como código entro en vigor por decreto de lo de marzo de 1870.

Quiénes redactaron éste Código, tuvieron — presente para su estructuración el Derecho Romano, la antigua legislación española, el Código Albertino de Cerdeña, los de Austria, Holanda y Portugal, y los proyectos de Justo Sierra y del jurista español Florencio García Goyena, siendo sin embargo, su principal fuente de inspiración el Código — de Napoleón.

Pronto se hizo necesario hacer una revisión a este Código, en virtud de que, por decreto de 14 de diciembre de 1883, se autorizó al ejecutivo de la Unión para promover las reformas indispensables que se efectuó con encomiable rapidez, ya que a partir del primero de junio de 1884, pudo comenzar su función. Más que un nuevo Código, se le puede considerar como una afortunada revisión del anterior, toda vez que redujo a 2823 artículos los 4126 que contenía el primero, además de que no se introdujo ninguna otra novedad en el Código Civil mexicano que la de establecer la libertad de testar ampliamente.

Este Código fué de una importancia extraordinaria, pues fué adoptado por los Estados de tal manera que representaba prácticamente la codificación civil de la República.

Al Código Civil de 1884 se le adicionó la Ley de Relaciones Familiares, del nueve de abril de 1917, que fué consecuencia de la promulgación de la Constitución de Querétaro. Esta ley autorizó el divorcio vincular y otras reformas de igual importancia en el régimen del matrimonio y de la fami-

lia, por lo que ha sido muy atacada; pero hay que reconocer que por lo que se refiere al divorcio solo siguió la orientación de la ley del 29 de diciembre de 1914, que autorizaba la disolución del vínculo matrimonial en vida de los cónyuges, y que sus otras innovaciones en el derecho de familia, no han podido ser desconocidas por la legislación civil posterior.

C A P I T U L O I I

B.- Contrato de compraventa

- 1) La compraventa en el Código Civil de 1928
- 2) Los elementos esenciales
- 3) Los elementos de validez

C A P I T U L O I I

B.- CONTRATO DE COMPRAVENTA

1) LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.

El Código Civil para el Distrito Federal en vigor está influenciado por las tendencias sociales modernas y por la ideología de la Revolución Mexicana, la cual se originó en virtud de la tiranía del gobierno los tratos inhumanos de que eran objeto los campesinos, las inhumanas jornadas de labor, las pésimas condiciones de trabajo de los obreros.

Entre los principios básicos de la nueva codificación, escribe Pablo Macedo en su "Evolución del Derecho Civil Mexicano", y como novedades de indudable trascendencia, es preciso señalar: La equiparación completa de derechos del hombre y la mujer, el impulso del movimiento feminista mundial la aplicación de las leyes mexicanas sin limitación alguna, a todos los que se hallen en la República,

con definido criterio nacionalista; la protección expresa de los desvalidos e ignorantes, en típico-sentido socialista, aún ante convenios celebrados-legalmente por los mismos motivos, la ruptura del-principio de la ignorancia de las leyes; por último, la limitación general de la libertad, en senti-do francamente social.

La comisión redactora del proyecto que origino el Código Civil vigente, en su exposición de-motivos, expreso el pensamiento capital de éste-cuerpo legal, diciendo que era el de armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigien-do el exceso de individualismo imperante en el Có-digo de 1884. La tarea encomendada a ésta comisión no fué la de revisar aquel Código y proponer su re-forma, sino la de redactar un proyecto para uno —mevo.

Con relación a las fuentes del Código Civil vigente, ha escrito Pablo Macedo, que no hay en él "una influencia mundial preponderante y decisiva"—los redactores del proyecto que ahora es Código, —no desdeñaron ninguna orientación doctrinal suscep-tible de facilitar fórmulas adecuadas para resol—

ver el problema de dotar a México de una legislación ajustada a las realidades políticas y sociales del país. Se impone aclarar que éste Código ha sufrido después de la iniciación de su vigencia, numerosas modificaciones.

Después de haber dado un panorama general de como surgió la idea de hacer un nuevo proyecto de codificación para el surgimiento del nuevo Código Civil de 1928. Iniciaremos el estudio del contrato en general, contemplando los principios comunes a todos los contratos, así como de las reglas propias de cada determinado grupo de contrato como por ejemplo de los contratos onerosos, de los contratos de ejecución continuada, de los contratos con prestaciones recíprocas, ya que al estudiar cualquier contrato en particular deben tenerse presentes estos principios y reglas. Ya que posteriormente nos abocaremos en forma específica al contrato de compraventa que es el tema principal del presente trabajo.

Señalaremos primeramente la distinción que hace el Código Civil entre convenio y contrato; pues considera a éste la especie y a aquél el género

ro: convenio es el acuerdo de dos o más personas pa
ra crear, transferir, modificar o extinguir obliga-
ciones y contratos son los convenios que producen o
transfieren las obligaciones y derechos.

Esta distinción tiene su antecedente en el--
Código Civil francés que distingue la convención o
acuerdo de voluntades, que es el género, del contra
to que es el acuerdo de voluntades para dar nacimien
to a una obligación.

Elementos del contrato.- el contrato consta--
de dos clases de elementos, a saber; elementos de -
existencia que son el consentimiento, el objeto y -
la solemnidad. Y elementos de validez que son cua-
tro los que el legislador exige para todos los con-
tratos: capacidad de los contratantes, ausencia de-
vicios en el consentimiento, forma exigida por la -
ley, y que el fin o motivo determinante sea lícito,
esto es que no sea contrario a las leyes de orden--
público ni a las buenas costumbres. De todos estos
elementos del contrato hablaremos en forma más am-
plia y completa posteriormente, ya que dichos ele-
mentos requieren de un estudio más completo por ser
los integrantes de todo contrato.

Efectos del contrato.-los efectos del contrato son las consecuencias jurídicas que dimanar de éste que se producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato (nacimiento o transmisión de obligaciones y transmisión o constitución de derechos reales); pero que también se generan en ocasiones hasta que el acto jurídico surta sus efectos, como ocurre, por ejemplo, en el caso en que las obligaciones quedan sujetas a un término o a una condición, o bien, en el contrato de obra a precio alzado, en que hay que esperar a la terminación de la obra encomendada.

Clasificación de los contratos.-nuestro Código Civil divide los contratos, bajo un criterio estrictamente jurídico en: unilaterales, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada (artículo 1835 Código Civil), y bilaterales, cuando las partes se obligan reciprocamente (artículo 1836 Código Civil).

"Son bilaterales en un sentido amplio, cuando simplemente una y otra parte se obligan, y son sinalagmáticos o bilaterales en un sentido propio

1).- CONTRATOS NOMINADOS, o sea los estructurados expresamente en el Código Civil, como; compraventa, arrendamiento, etc.

2).- CONTRATOS INNOMINADOS O ATÍPICOS, son aquellos que no están especialmente regulados en el Código Civil y que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía.

3).- CONTRATOS CONSENSUALES, son los que no requieren de formalidades para su validez, ni requieren de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

4).- CONTRATOS FORMALES, son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su válidez.

5).- CONTRATOS REALES, son los que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como ocurre con la prenda.

MODOS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO.— En un sen-
tido amplio puede decirse que el contrato términa-
por frustración del mismo o por extinción de sus -
efectos.

Un contrato se frustra cuando no produce —
efectos a causa de hechos o circunstancias contem-
poráneas a la celebración del contrato. Por ejem-
plo, cuando se realiza un contrato de compraventa —
y la cosa u objeto del contrato no pertenece al —
que va a enajenar el bien.

Asimismo, un contrato puede extinguirse o—
dejar de producir efectos a causa de hechos o cir-
cunstancias supervenientes, acaecidas con posteriori-
dad a su celebración. Por ejemplo, cuando se hace
pago de la obligación.

Pagar es cumplir con la obligación; en con-
secuencia extinguirla. Las obligaciones se crean —
para cumplirlas; el efecto inmediato de la obliga-
ción, una vez creada, es la extinción de la misma—
esto se puede obtener por diversos medios, pero la
forma normal de extinguir la obligación es el pago.

Comúnmente se entiende por pago la entrega de un precio en dinero. Esta idea es incompleta, ya que por pago debemos entender que es la entrega de la cosa debida o realizar el hecho positivo o negativo, que se hubiere prometido (artículo 2062-Código Civil).

Dentro del pago estudiaremos los puntos siguientes: quien debe pagar; a quien debe pagarse en que forma debe pagarse, época del pago, lugar del pago, gastos del pago, comprobación del pago, e imputación del pago.

Quien debe pagar.- El pago puede ser hecho por el mismo deudor, por sus representantes o cualquier otra persona que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación. Puede pagar un tercero no interesado en el cumplimiento de la obligación, que obre con consentimiento expreso o presunto del deudor.

A quien debe pagarse.- El pago debe haberse al mismo acreedor o a su representante legítimo.

En que forma debe pagarse.- El pago debe ha

cerse en la forma que se hubiere pactado, y nunca podrá ser parcial sino en virtud de un convenio expreso o de disposición de ley.

Epoca del pago.- El pago debe hacerse en el tiempo que se hubiere designado en el contrato, -- exceptuando aquellos casos en que la ley permita -- otra cosa. Si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigir dicho pago sino -- después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga ante un juez, ante un Notario o dos testigos. Si se trata de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el -- acreedor siempre que haya transcurrido el tiempo -- necesario para el cumplimiento de la obligación. Si se trata de obligaciones de no hacer, el pago consiste en una abstención.

Lugar de pago.- Por regla general el pago -- debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley . Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor

El deudor puede elegir cualquiera de ellos. Si el pago - consiste en la entrega de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre. Si el pago consistiera en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho - en el lugar en que se entregó la cosa salvo que se designe otro lugar.

Gastos del pago.- El deudor que después de celebrar el contrato mudare voluntariamente de domicilio deberá indemnizar al acreedor de los mayores gastos que haga por esta causa, para obtener el pago. De la misma manera el acreedor deberá indemnizar al deudor cuando, debiendo hacerse el pago en el domicilio de aquel, cambia voluntariamente de domicilio.

Comprobación del pago.- El deudor que paga tiene derecho a exigir el documento que acredite el pago y puede detener éste mientras no se le entregue el comprobante. Cuando la deuda deba pagarse en varios plazos y se demuestre por escrito que se pagó la última pensión, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario. La en-

trega del documento que ampara la obligación hecha al deudor, hace presumir el pago de la deuda que consta en aquel.

Imputación del pago.- El que tuviere varias deudas en favor de un solo acreedor podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cual de ellas quiere que éste se aplique. En caso que no dijera a cuál deuda quiere que se le aplique, se entenderá hecho el pago por cuenta de la deuda que le fue más onerosa entre las vencidas. En igualdad de circunstancias, se aplicará a la más antigua, y — siendo todas de la misma fecha, se distribuirá entre todas ellas a prorrata, es decir en forma proporcionada.

Una vez que tenemos el conocimiento básico de todo contrato iniciaremos el estudio del contrato de compraventa.

CONCEPTO.- La compraventa es el contrato — por el cual una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador la propiedad de una cosa o de un derecho, y éste a su vez, se—

obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. (artículo 2248 Código Civil).

¶ Los elementos de la compraventa son tres:

- 1) El consentimiento de las partes
- 2) La cosa materia del contrato
- 3) El precio". (11)

1) El consentimiento de las partes.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

2) La cosa materia del contrato.- Solo puede ser materia de compraventa aquello que tiene existencia actual o que puede tener existencia en el futuro. Pues como se sabe sólo puede ser materia de los actos jurídicos y, en consecuencia, de compraventa, las cosas que existen en la naturaleza, que están en el comercio y que están determinadas o pueden determinarse en un momento dado.

3) Precio.- El precio debe ser cierto y en dinero. Si el precio de la cosa vendida se ha de

(11) Mota Salazar Eirain. Elementos de Derecho. Vigésima Octava Edición. Editorial Porrúa S.A.- 1982 México D.F., pág. 257.

pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa el contrato será de venta cuando la parte enumerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior el contrato será de permuta. La fijación del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, pero si se puede convenir que lo fije un tercero o que sea el que corre en día o lugar determinado.

Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor responsable de los daños y perjuicios que cause a la otra parte. La venta de cosas o derechos litigiosos no está prohibida, pero el vendedor debe declarar que la cosa se encuentra en litigio. La venta de determinados bienes, como los pertenecientes a incapacitados, los empeñados, los hipotecados etc., requieren requisitos especiales para su venta.

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

1) Con reserva de dominio.- Desde el punto de vista jurídico, la propiedad aparece como un dominio esto es, como un poder jurídico que se tiene

sobre la cosa. Sin embargo la venta con reserva de dominio como su nombre lo indica, esta supeditada a una condición suspensiva, consistente en que la propiedad de una cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro incierta de realización que consiste, generalmente en el pago posterior del precio.

La condición significa una forma de declaración de la voluntad, en relación con un determinado acto jurídico, que suspende sus efectos a la realización de un acontecimiento por venir.

La condición no puede coartar la libertad de la persona ni implicar una renuncia de sus derechos fundamentales, ni tampoco ser ilícita, ni contraria a las buenas costumbres. Cuando la condición viola los derechos de libertad, se reputa como ilícita, así como cuando va en contra de las leyes de orden público o de las buenas costumbres. También la condición debe ser posible.

El artículo 2312 del Código Civil se regula la compraventa con reserva de dominio, sólo para el caso que no se cubra el precio, la propiedad no

se transmitirá al comprador; es decir puede pactar se válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado totalmente.

El término, se entiende por término, el momento en que el acto jurídico debe iniciar sus efectos o dejar de producirlos. Este plazo señala la duración de sus efectos, haciéndolos comenzar desde un cierto día y perdurar hasta una fecha.

El término puede ser cierto e incierto; entendiéndose por cierto aquel que necesariamente ha de llegar; el incierto no tiene fecha determinada de vencimiento.

También puede ser expreso o tácito, según se haya fijado por el autor de la disposición o por las partes o que resulte de la naturaleza del negocio jurídico, del fin o de las circunstancias del hecho.

Tradicionalmente se clasifica al término en de derecho y de gracia, en atención a su origen, derivándose el de derecho del negocio jurídico mis

mo y el de gracia de la concesión del magistrado-- al deudor, que permite que éste pueda cumplir con su obligación fuera del plazo señalado.

El término a diferencia de la condición, -- no constituye una auto-limitación de la voluntad -- negociada, sino una más concreta determinación de -- ella.

"Se han comentado varias modalidades de diversos actos jurídicos, buscando subrayar la opción que tienen las partes de incluir en los contratos de compraventa, las cláusulas que crean más convenientes a sus intereses como las que se refieren a la reserva de dominio (propiedad o dominio del derecho jurídico), lo que significa que el vendedor conserva el poder o propiedad jurídica del inmueble vendido, hasta que sean cabalmente cumplidas las condiciones estipuladas y aceptadas bilateralmente". (12)

Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia jurídica de su naturaleza ordinaria, es ten-

(12) Arias José, Contratos Civiles Teoría y Práctica, Compañía Argentina de Editores, Buenos-Aires, Argentina, pág. 79

drán por puestas aunque no se expresen.

2) Compraventa a plazos.- En la práctica se designan bajo ésta denominación aquellas ventas a crédito en que el precio se pacta pagadero en forma de cantidades mínimas distribuidas en fracciones iguales y a intervalos regulares durante cierto espacio de tiempo.

"Estas ventas son sumamente usadas en el comercio de ciertos bienes muebles, especialmente en el de muebles que constituyen instrumentos de trabajo o de establecimientos mercantiles; pero nada impide que su aplicación se generalice a todas las ventas. Así las ventas a plazos son cada día más numerosas en las transacciones celebradas entre los empresarios de construcciones y los adquirentes de casas y villas en los arrabales de las grandes ciudades". (13)

El plazo se presume establecido en favor del deudor, a menos que resulte, de la estipulación o de las circunstancias, que ha sido establecido en favor del acreedor o de las partes.

(13) Planiol y Ripert. Citados por Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, - Contratos, Volumen I, Quinta Edición, Editorial Porrúa S. A. México 1985, pág. 372

Perderá el deudor todo derecho a utilizar -
el plazo:

- a) Cuando después de contraída la obliga—
ción resultare insolvente, salvo que ga—
rantice la deuda;
- b) Cuando no otorgue al acreedor las garan—
tías a que estuviere comprometido;
- e) Cuando por actos propios hubiesen dismi—
nuído aquellas garantías después de esta—
blecidas, y cuando por caso fortuito de—
saparecieren a menos que sean inmediata—
mente substituidas por otras igualmente—
seguras.

Si fueren varios los deudores solidarios, -
lo anteriormente dispuesto sólo comprenderá al que
se hallare en alguno de los casos previamente des—
critos. (artículo 1960 Código Civil).

3) Compraventa judicial.- Aun cuando la ley
califique como venta judicial la enajenación forza
da en almoneda, subasta o remate públicos de bie—

nes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial y que tiene por finalidad obtener la liquidez de esos bienes para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito.

Siendo la transmisión de propiedad de bienes muebles un acto consensual, si se rematan éstos, — bastará como título para el adquirente, una copia certificada del acta de remate.

Si se trata de bienes inmuebles con valor — hasta de quinientos pesos, bastará también con la — certificación del acta de remate, ya que no sería — posible celebrar el acto en forma privada y ante — testigos, pues emana de un procedimiento judicial.

Sólo cuando el remate es respecto de bienes — inmuebles, cuyo valor excede de quinientos pesos, — debe constar el acto en escritura pública y en el — caso de que compareciere el deudor a firmar la es— critura, no está transmitiendo la propiedad del — bien ni perfeccionando la operación por su voluntad ya que la traslación de dominio se operó cuando que — do firme el auto que aprobó el remate y sólo esta — consintiendo en darle al acto la forma prescrita —

por la ley y, si no comparece, la escritura la debe firmar el Juez.

No pueden adquirir bienes por remate, baja-sanción de nulidad absoluta del acto, ni por sí, - ni por interpósita persona, el secretario y demás- empleados del Juzgado; el ejecutado, sus procurado res, abogados o fiadores; los peritos que hayan va luado los bienes, ni los albaceas ni tutores si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a - los incapacitados.

Las enajenaciones judiciales se harán, por- regla general, en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará a adquiren- te libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez nanda- rá hacer la concelación o cancelaciones respecti- vas. (artículo 2325 Código Civil).

Para el caso de incumplimiento de las obli- gaciones surge la figura de saneamiento para el ca so de evicción. Hay evicción cuando el que adqui- rió alguna cosa es privado posteriormente de todo- o parte de ella por sentencia que cause ejecu- - -

toria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición (artículo 2119 Código Civil).

Es decir si el deudor transmite el dominio de una cosa y quien la recibe es más tarde privado de ella por otra persona con legítimo derecho certificado judicialmente, realizando así el deudor una conducta ilícita, toda vez que no cumplió con la obligación de dar una cosa de su propiedad, o de una que pudiera disponer conforme a derecho.

En estos casos, la víctima del hecho ilícito, sufre evicción, por parte del legítimo titular de la cosa.

El saneamiento es la obligación que tiene el que transfiere una cosa, de asegurar a satisfacción del adquirente que no le sobrevendrá ningún daño y, en caso de que sobreviniese, defender sus derechos contra terceros. Todo el que enajena esta obligado a responder por la evicción y el saneamiento y es nulo todo contrato que exima de ésta responsabilidad al que enajena. (artículo 2122 Código Civil).

2) LOS ELEMENTOS ESENCIALES

Los elementos esenciales de la compraventa son: el consentimiento y el objeto.

El primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en éste 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 voluntad, no hay compraventa.

Por regla general los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deban revestir una forma especial, que puede consistir en una simple formalidad o en una solemnidad. Los contratos que se perfeccionan por el mero consentimiento se llaman consensuales, y los que necesitan para su existencia de alguna formalidad, se

llaman formales. Para que exista el acuerdo de voluntades es necesario que el consentimiento se manifieste de una manera clara y que no deje lugar a dudas.

El hecho de que alguna de las partes proponga a la otra las bases del contrato se llama oferta o policitación. Cuando aquél a quien se hizo la oferta acepta, se dice que hubo aceptación, a este respecto, se dice que el consentimiento es expreso o tácito, expreso cuando se manifiesta por palabras, por escrito o por signos indubitables, y tácito, cuando resulta de hechos que lo presuponen o autorizan a presumirlo.

Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración. Este pacto se formaliza en el momento en que el proponente recibe la aceptación. El proponente queda libre de su oferta cuando la respuesta que recibe no es una aceptación libre y llana, sino que importa modificación de la propuesta. En éste caso, la propuesta se considera como una nueva referencia.

ahora bien cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y, por lo tanto es inexistente dicho contrato. Tal parece que es absurdo suponer, desde el punto de vista jurídico y práctico, éste problema de la falta de consentimiento, y difícil parece imaginar problemas en los que pueda existir un aparente contrato sin consentimiento. Sin embargo, tiene interés no sólo teórico, sino práctico, abordar este problema porque tenemos casos en que existe una apariencia de consentimiento que motiva la inexistencia del contrato.

Como por ejemplo, cuando las partes sufren error respecto a la naturaleza del contrato, es decir una parte cree vender, y la otra cree recibir en donación la cosa.

El objeto, segundo elemento esencial del contrato de compraventa, primeramente hablaremos del objeto directo que es la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer, consistente en entregar un bien o documentarla titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero.

Hay inexistencia en el contrato de compra-venta por falta de su objeto directo en los siguientes casos:

- a) Cuando no hubiere la intención de transmitir el dominio.
- b) Cuando no exista la intención de pagar - un precio cierto y en dinero.

En realidad la falta del objeto directo puede confundirse o bien, con un error sobre la naturaleza del contrato que se celebrare, o bien con la falta de consentimiento para la transmisión de la cosa y del precio, para que quede también cumplido el requisito del objeto. Porque son dos cosas inseparables, no podría haber consentimiento en el contrato de compraventa, si no se refiriera al objeto directo consistente en transmitir una cosa a cambio de un precio. Podemos decir que coexisten estos elementos y son correlativos de tal manera que la falta de uno origina necesariamente la falta del otro.

Objeto indirecto. - El objeto indirecto en la

compraventa está constituido por la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, y en este caso el contrato es inexistente por falta del objeto indirecto.

De acuerdo al artículo 1825 del Código Civil la cosa objeto del contrato debe: 1) existir en la naturaleza; 2) ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3) estar en el comercio.

1) Existir en la naturaleza.- La cosa puede no existir en la naturaleza, porque nunca haya existido o porque se haya destruido totalmente antes de la celebración del contrato. Si se celebra un supuesto contrato de compraventa respecto de una cosa que no exista en la naturaleza y no tenga la posibilidad de existir, la compraventa será inexistente.

2) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.- Un pretendido contrato de compraventa respecto de géneros en términos generales sería inexistente.

3) Estar en el comercio.- Las cosas están fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser apropiadas individualmente, o bien por disposición de la ley cuando ésta las declara irreductibles a propiedad privada; de tal manera que tenemos dos formas de exclusión de las cosas del comercio: en atención a la naturaleza física de las mismas y a un dato legal que las declare irreductibles a propiedad particular.

El precio, como contenido de la prestación de dar por parte del comprador, debe ser cierto, en dinero verdadero y justo.

Que el precio sea cierto significa que debiera ser matemáticamente determinado o determinable. Si no existe la posibilidad de determinar el precio no habra contrato de compraventa por falta de objeto.

El precio debe ser en dinero o sea en moneda nacional que conforme a la ley monetaria en vigor tenga poder liberatorio pleno. El precio debe ser justo, o sea que exista una equivalencia lógica entre el valor de la cosa vendida y el precio.

3) LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ

Los elementos de validez del contrato de compraventa son: A) capacidad de los contratantes- B) ausencia de vicios en el consentimiento; C) licitud en el fin o motivo determinante; D) forma exigida por la ley.

A) Capacidad de los contratantes.- Son capaces para celebrar contratos todas las personas no exceptuadas por la ley artículo 1798 Código Civil En el contrato de compraventa, la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador.

El vendedor requiere una capacidad especial o sea una capacidad específica de tipo personal relacionada con el bien o la cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietaria del bien; ya que si no es propietario no podrá transmitir el dominio, que es una de las características del contrato de compraventa.

El comprador por el contrario no requiere - si no de una capacidad general por ser él, a quien se le transmitirá la propiedad del bien, y sólo requerirá también de una capacidad especial si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo, involucra otros bienes, pues respecto de ellos necesitará ser propietario.

Si el objeto del contrato no es propio el vendedor estará en presencia de la figura jurídica conocida como; venta de cosa ajena y la contempla el artículo 2270 del Código Civil, el cual manifiesta que dicha venta es nula, pero 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.

La capacidad en la compraventa presenta problemas especiales como son: a) requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones y; b) prohibiciones para vender y comprar.

a) Requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones.- Como lo es en la adquisición de inmuebles por extranjeros, el Código Civil

previene que en lo relativo a las enajenaciones o adquisiciones de bienes inmuebles se estará a lo relativo a lo dispuesto por el artículo 27 Constitucional y leyes reglamentarias.

Enajenación de una parte alícuota en la copropiedad. Un segundo caso relativo a requisitos por observar en la adquisición de bienes, se presenta en la copropiedad, en relación con el derecho del tanto de los codueños. Todo copartícipe para enajenar su parte alícuota, bien sea en la copropiedad ordinaria o en la hereditaria, debe notificar previamente a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto, es decir, para que sean preferidos en la venta en igualdad de condiciones, ante un tercero. En caso de que varios copartícipes quieran hacer uso del derecho del tanto, será preferido el que presente mayor interés por su porción alícuota, y si todos tienen partes iguales, la suerte decidirá quien será el elegido, salvo convenio en contrario, para hacer uso del citado derecho.

Compraventa entre consortes.- Los artículos 174 al 176 del Código Civil regula la compraventa-

entre consortes ya que un contrato de esta naturaleza jurídica solo lo podrán celebrar entre marido y mujer mediando la autorización judicial

Compraventa entre padre e hijo.- Los hijos-sujetos a patria potestad solo pueden vender a sus padres los bienes que adquieran mediante dinero de su trabajo.

b) Prohibiciones para vender y comprar.- Como casos importantes que implican una prohibición para vender y, correlativamente, para poder comprar válidamente, podemos citar las disposiciones relativas a bienes inalienables las referentes al patrimonio familiar, los ejidos en materia agraria y las relativas a ciertos productos que se obtengan por la tala de los montes, la casa y la pesca.

Desde luego el artículo 27 de la Constitución declara inalienables; las aguas nacionales, - los minerales que enumera el propio precepto como propiedad de la Nación y el patrimonio familiar.

B) Ausencia de vicios en el consentimiento.
Ya se dijo que es necesario para que produz

en efectos la voluntad de quien realiza el acto, — que ésta se exprese o manifieste plenamente. Esto quiere decir que si la voluntad de alguna de las — personas (las partes) que intervienen en el acto — no se otorga con pleno consentimiento de lo que se va hacer, o bien es arrancada por la fuerza (violencia), o se carece de aptitud jurídica, el acto no puede ser lógicamente válido en derecho. Se dice, entonces que la voluntad está viciada; para — que sea eficaz debe ser plena y libre. Las circunstancias que en alguna forma invalidan la voluntad se denominan "vicios de la voluntad", y éstos son: a) el error; b) el dolo o la mala fé; c) la violencia y d) la lesión de los cuales haremos un breve estudio a continuación:

a) El error.— Consiste en una creencia que no concuerda con la verdad, es un falso concepto — de la realidad; el error puede ser de hecho o de — derecho.

Se llama error de hecho; la falsa creencia — que uno tiene de tal o cual cosa. El error puede — presentar tres grados de gravedad, según los cuales sus efectos varían: Ya impide la formación del

contrato, ya lo hace simplemente anulable, ya carece de influencia sobre él. En el primer caso se dice que hay error obstáculo, en el segundo error nulidad, y en el tercero error indiferente.

a') Error obstaculo.- es el más importante-ya que en un momento dado impide la formación del contrato.

b') Error nulidad.- Puede anular un negocio jurídico porque no coincide el motivo determinante en una de las partes.

c') Error indiferente.- Son circunstancias erróneas que no tendrán trascendencia en el negocio jurídico.

Error de derecho.- Es la Falsa creencia o ignorancia de lo establecido por la ley.

El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes.

b) Dolo.- Se entiende por dolo, cualquier -

artificio que se emplee para inducir a error o man
tener en él a alguna de las partes que intervienen
en el acto; y por mala fé, la disimulación del —
error en uno de los contratantes, una vez conocido

c) Violencia.— Hay violencia cuando se —
emplea la fuerza física, o amenaza que impone pe
gro de perder la vida, la honra, la libertad, la —
salud o parte considerable de los bienes del con—
tratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de —
sus descendientes o de sus parientes colaterales —
dentro del segundo grado. Es anulable el acto cele
brado por violencia, ya provenga ésta de alguno de
los contratantes, ya de un tercero, interesado o —
no en el contrato (artículo 1818 Código Civil).

d) Lesión.— La lesión se equipara a los vi—
cios de la voluntad. Consistente en que alguno, ex
plotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia
o extrema miseria de otro, obtenga un lucro excesi
vo, evidentemente desproporcionado a lo que él por
su parte se obligue. El perjudicado tiene derecho
a pedir la rescisión del contrato, y de ser esto —
imposible, la reducción equitativa de la obliga—
ción.

C) Lícitud en el Objeto Motivo o Fin.- Lícitud es todo lo que va conforme a las leyes de orden público o a las buenas costumbres según el artículo 1830 del Código Civil interpretado a contrario sensu.

Son objeto de los contratos: I.- La cosa — que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

La cosa objeto del contrato debe: I.- Existir en la naturaleza; II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; III.- Estar en el comercio.

El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser: I.- Posible; II.- Lícito

"Sobre este punto puede considerarse que el motivo o fin, es la razón contingente, subjetiva — y por lo mismo variable de individuo a individuo, — que lo induce a la celebración del acto jurídico".
(14).

- (14) Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica S.A. 1976 Puebla Pue., Méx., pág. 267

a) Cuando las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trecientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 del Código Civil, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se hace referencia en el párrafo anterior. (artículo 2317 Código Civil)

Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trecientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse,

haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor están inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador. (artículo 2321 Código Civil)

Ahora bien el Código Civil en su artículo 3005 dispone que los documentos registrables son: -

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad.

dad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

El Registro Público de la Propiedad inmueble --
inscribira:

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

Por otra parte tenemos la figura jurídica inmatriculación que es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, pues es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito.

C A P I T U L O I I I

G.- La forma en los contratos civiles

- 1) Distinción entre consensualidad y formalidad en los contratos civiles
 - a) Los contratos consensuales
 - b) Los contratos formales
 - c) Justificación de la formalidad en los contratos
- 2) La compraventa de inmuebles en contrato - formal
 - a) La manifestación de la voluntad por escrito
 - b) La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

C A P I T U L O I I I

G.- LA FORMA EN LOS CONTRATOS CIVILES

1) DISTINCION ENTRE CONSENSUALIDAD Y FORMALIDAD EN LOS CONTRATOS CIVILES.

De todas las clasificaciones de los contratos, la más importante para el presente trabajo es la que divide a los contratos en consensuales, formales y solemnes. Esta división de los contratos se refiere a su modo de formación.

A ciertos contratos se les impone una forma establecida. Para otros existe libertad respecto a su celebración. En el primero de los casos estaríamos frente a los contratos formales. A veces, en ellos la forma es exigida con tanta rigurosidad — que cuando no se le ha observado, el contrato no sólo no produce sus efectos, sino que no existe, — esto lo observamos en los contratos solemnes.

Adviertase que la palabra consensualidad — tiene una doble connotación; se le puede usar por oposición a real, y se le puede usar también por —

oposición a formal. Son contratos consensuales, en oposición a real, todos los que no necesitan la entrega de la cosa para la constitución del mismo, - en ésta categoría quedan todos los que reglamenta nuestro derecho, respecto a prestaciones de cosas - con la sola excepción de la prenda porque en ningún caso exige el Código Civil, la entrega de la cosa para que se perfeccione o constituya. Cuando se dice que un contrato es consensual, por oposición a formal, se considera que existe por la simple manifestación verbal del consentimiento sin requerir una forma escrita, pública o privada, para la válidez del acto.

a).- LOS CONTRATOS CONSENSUALES

Los contratos consensuales en oposición a los formales son los que para su válidez no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mímico que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura. La compraventa de bienes muebles es un contrato consensual; es válido si se manifiesta --

verbalmente el consentimiento; o bien si por medio de señas dos mudos celebran el contrato, o si a través de hechos que lo presupongan lo llevan a cabo; una parte toma la cosa y entrega el precio a la otra, que a su vez lo recibe. Los contratos consensuales, según nuestro derecho son el mutuo, comodato, depósito, que en otras legislaciones se consideran como contratos reales, los de prestación de servicios profesionales, de hospedaje, el juego y la apuesta, y la fianza, éste último como contrato accesorio. Agreguemos a éstos contratos la compraventa de muebles, la donación de muebles cuando no excede de doscientos pesos, el arrendamiento cuando el importe de la renta en un año no excede de cien pesos, el secuestro convencional, y la transacción si el interés del negocio no excede de doscientos pesos.

b).- LOS CONTRATOS FORMALS

Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de válidez, de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal

es susceptible de ratificación expresa o tácita en la expresa se observa la forma omitida, en la tácita se cumple voluntariamente y queda purgado el vicio.

El Código Civil vigente expresa en términos enfáticos la regla de que los contratos son consensuales, aún cuando no por eso deja de establecer formas para la mayoría de los que reglamenta. En efecto, la ley establece en varios preceptos el principio de que los contratos civiles se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas y, a continuación expresa la excepción porque dice: excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la ley, y hace de la regla la excepción al establecer para la mayoría de los contratos alguna formalidad. Por lo que tenemos que en la promesa de contrato exige la forma escrita, lo mismo ocurre en la compraventa de inmuebles, en la permuta, en la donación de inmuebles si es por más de doscientos pesos, en la donación de inmuebles cualquiera que sea su monto, el arrendamiento de más de cien pesos anuales, el mandato aún el verbal, la asociación, la sociedad-

la renta vitalicia, la prenda.

Debemos hacer notar que por formalidades en los contratos no sólo debe entenderse la exigencia de que la convención sea expresada o vaciada en — un escrito, que también lo son otros modos de ser del contrato, otros revestimientos que anuncian — que el contrato es formalmente válido y que toman diversos nombres como transcripciones, declaraciones bajo protesta, celebración ante funcionarios — investidos de fe pública, registros, etc..

Ahora bien, como ya se ha manifestado, la omisión de las formalidades en los contratos no — siempre tiene la misma sanción, pues en tanto que en los contratos solemnes la formalidad es elevada a la categoría de elemento esencial de tal forma — que su omisión hace inexistente el acto, en los — contratos formales sólo produce la nulidad relativa del contrato, y, aun en los consensuales, la — omisión de la forma no influye sobre el acto sino que es requerida sólo para probarlo. De ahí que es necesario distinguir sobre el tipo de contrato que recae la formalidad. El maestro Borja Soriano hace una clara distinción, apoyándose en la doctrina, —

entre formalidades solemnes, solemnidades probatorias, y formalidades intermedias entre las anteriores.

... "es preciso recordar la distinción que - las leyes establecen entre las formalidades queridas solamente "probationis causa", y aquellas que se requieren "solemnitatis causa". Una formalidad es prescrita "probationis causa" cuando su sólo fin es probar la existencia del hecho. Es al contrario establecida "solemnitatis causa", cuando no sólo es exigida para probar el hecho, sino porque el legislador en razón de la importancia del acto, ha querido rodearlo de mayor solemnidad, sea para hacer más difícil la supresión o suposición del acto, sea por cualquier motivo. La consecuencia de la cual nos ocupamos forma precisamente la diferencia esencial entre las formalidades exigidas --- "probationis causa" y las exigidas "solemnitatis causa", es que las primeras son cumplidas, siempre que la prueba que resulte del acto supletorio sea tan perfecta como la que resultaría de la formalidad misma; en tanto que al contrario, las segundas no habiendo sido prescritas con el único fin de --- probar el hecho, el acto al cual faltara una sola-

de esas formalidades sería nulo, aún cuando no hubiera duda sobre la sinceridad de su contenido. Esta nulidad atacaría el acto en un principio, no podría ser cubierta ni por la ratificación, ni por el lapso del tiempo". (15)

"Entre el contrato consensual y el solemne cabe el contrato, al que podríamos designar con el nombre de formal, en el que la forma prescrita ni sea simplemente probatoria ni su omisión haga inexistente el contrato, sino que éste sancionado con la nulidad relativa". (16)

Un documento por lo común desempeña una función meramente probatoria, esto es, demostrativa — simplemente de la existencia de una relación jurídica, pero sin tener con ella ninguna conexión necesaria, la relación existe por sí, con independencia del documento, el cual, precisamente porque — ésta destinado a probarla, la presume. La relación produce en este caso todos sus efectos aunque el documento falte, con tal de que sea posible demostrarla en otra forma, ésta sería la formalidad prescrita por la ley "probationis causa".

(15) Solón Citado por Borja Soriano Marmel, en su Teoría General de las Obligaciones, quinta Edición, Editorial Porrúa S.A. **México** 1966 pág 221

(16) Giorgi Citado por Borja Soriano Marmel, Op. — Cit., pág. 221

Ahora bien, puede ocurrir que al documento se le haya reservado una función más importante, - que encierre un valor no solamente probatorio, sino constitutivo. Cabe que el documento sea condición necesaria para la existencia de la relación jurídica, como sucede en todos aquellos casos en que se exija para la declaración de voluntad la forma escrita. No surge entonces la relación jurídica si la voluntad no se exterioriza en la indicada forma, y no hay por lo mismo, relación jurídica cuando falta el documento. Se contempla en este segundo caso que entre la relación jurídica y el documento existe una estrecha relación, pero aun incompleta, porque si el documento es necesaria para constituir originariamente la relación jurídica, - subsisten sin embargo separadamente el uno del otro como dos entidades distintas, en el sentido de que, una vez constituida la relación, se haga valer ésta, aun cuando no se pueda disponer del documento, y el que de éste se pueda disponer nada significa, si no se es efectivamente sujeto activo de aquella, sobre la base de la declaración de voluntad que lo originó.

Estas serían las formalidades que señala Borja Soriano y que la ley exige en los contratos formales, pues la formalidad aquí no solamente es probatoria, sino condición de validez del acto. Entre el acto y su formalidad existe una conexión estrecha en esta categoría, pues la formalidad pasa a constituir un elemento de validez del contrato. Pero una vez constituida la relación jurídica en la forma prescrita, dicha relación jurídica vive independientemente del documento; la omisión no produce la inexistencia del acto sino sólo la nulidad relativa del mismo, por lo cual las partes pueden purgar la falta de ese elemento de validez ratificándolo expresamente o tácitamente, es decir, observando la forma omitida, o cumpliendo voluntariamente el contrato, y a la vez dejando a las partes el sancionar la omisión de la forma con una acción de nulidad del contrato, pero es a las partes a quien corresponde nulificar ese acto inválido o purgarlo de ese vicio. Es también correcto decir que el documento vive independientemente de la relación jurídica a que se refiere, pues una vez constituido o celebrado el contrato con todas sus formalidades que la ley indica, dicho contrato ha nacido a la vida jurídica con todos sus efectos, y subsiste como pleno -

aún después de haberse destruido o perdido el documento escrito. Así por ejemplo puede haber sucedido que el contrato de compraventa de inmuebles se haya celebrado con todas las formalidades que la ley exija y que posteriormente a su perfecta celebración se extravíe o destruya, en tal caso el contrato de compraventa seguirá siendo perfecto y surtiendo sus efectos aun sin disponer del documento escrito en que se constituyó el contrato, pues una simple constancia certificada de la inscripción del acto en el Registro Público de la Propiedad, sería bastante para comprobar su correcta celebración.

Pero hay casos en que la conexión entre el documento y la relación jurídica, no sólo es originaria, sino permanente. Hay casos en que no surge el derecho si la declaración de voluntad que le dio origen no se consigna en un documento; en que el documento y el derecho subsisten compenetrados de modo que el documento es condición necesaria y suficiente para atribuir el derecho. Los documentos que tienen la virtud de atribuir un derecho son precisamente los títulos de crédito.

En ésta categoría entran los actos solemnes la solemnidad sacramental llevada a cabo, y ya únicamente el consentimiento formalmente expresado dan origen al acto; su omisión produce la inexistencia del acto por lo que no podrían convalidarse dichas faltas de la solemnidad que la ley requiere ni por confirmación ni por prescripción, así se pretende crear una obligación cambiaria sin expresar literalmente en un documento las formalidades que la ley exige para tales actos, podría haberse creado una obligación común, pero no una obligación cambiaria que es esencialmente formal, es decir, solemne; así también si el contrato matrimonial no se lleva a cabo ante el Oficial del Registro Civil facultado para ello, no se puede afirmar que haya habido matrimonio porque se han omitido las solemnidades que la ley exige para ese acto.

Puede otorgarse un nuevo negocio observando la forma omitida, pero esto no es una ratificación porque en el contrato solemne el observar la forma omitida no convalida retroactivamente el acto, sino que implica un nuevo otorgamiento, para que surta sus efectos hasta el momento en que se observa la formalidad.

c) JUSTIFICACION DE LA FORMALIDAD DE LOS --
CONTRATOS.

La forma tiene gran utilidad en la vida jurídica; toda vez, que proporciona medios probatorios seguros, evita con frecuencia que se tomen -- importantes decisiones bajo el influjo de impulsos momentáneos y favorece en general a la claridad y seguridad.

"Sería desconocer la realidad si no se declarara que la doctrina y la legislación contemporáneas son favorables a la forma de los actos jurídicos y, por ende de los contratos. Se considera a la forma como un sistema de protección legal de una sociedad en descomposición de elementos como -- la nuestra, la mejor garantía de los actos jurídicos y el mejor reconocimiento de la libertad de -- las convenciones, por lo mismo que dijo Jhering, -- la forma es enemiga jurada de la arbitrariedad y -- hermana gemela de la libertad, es una valiosa garantía de los intereses públicos y privados y jamás podrá ser eliminada del derecho". (17)

(17) Valverde, Citado por Borja Soriano Mamuel, --
Op. Cit., pág., 216.

"Planiol enseña que el contrato ha empezado por ser formalista, que después el progreso ha consistido en un movimiento hacia el consensualismo - hasta llegar éste a su apogeo, y termina diciendo: las relaciones complicadas que nacen de una civilización avanzada multiplican las probabilidades de fraudes y de errores a las cuales están expuestas las partes en los contratos desprovistos de formas. De allí precauciones más y más numerosas, la creación de oficinas especiales destinadas a redactar y autenticar o a conservar las actas, notarios, escribanos, oficiales del estado civil, conservadores de las hipotecas, receptores del registro, etc. El exceso de cultura produce así efectos análogos a los de la simplicidad y de la ignorancia de los pueblos antiguos, y la solemnidad de los actos jurídicos reaparece por todas partes con formas nuevas bajo los nombres de autenticidad, de registro, de transcripción, etc.. Esto no es simbolismo, es la desconfianza". (18)

"Demogue y Bonnacase se pronuncian en el mismo sentido, añadiendo el último de los citados que no se trata propiamente de un renacimiento del formalismo, sino de su supervivencia; que el dere-

(18) Planiol, Citado por Borja Soriano Manuel, Op. Cit., pág., 216

cho civil jamás ha repudiado de una manera general el formalismo, sino que simplemente lo ha suavizado con fines múltiples. Y Planiol y Capitant reconocen que el formalismo corresponde a una necesidad social eterna". (19)

(19) Demogue y Bonnetcase, Citados por Borja Soria en Manuel. Op. Cit., pág., 217

2) LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN CONTRATO FORMAL.

a) LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD POR ESCRITO.

El contrato de compraventa puede ser consensual cuando se refiere a muebles; pero cuando recaé sobre un inmueble es siempre formal (artículo 2316-Código Civil).

El contrato puede revestir dos formas: la privada y la pública; así en instrumento privado -- firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos; en el instrumento público se formalizará el acto ante la presencia de un Notario Público. En el contrato privado el título o instrumento en que consta el acto es el que directamente redactan las-

partes; y el documento que el Notario da a las partes como título de propiedad, es un testimonio sacado del protocolo del Notario en donde obra el original de la escritura.

Se llama escritura al documento original - en que las partes hacen constar el contrato y las firmas de otorgantes y testigos, así como las demás formalidades que la ley exige, como transcripciones de boletas de pago de impuestos declaraciones de las partes hechas bajo protesta de decir la verdad. O sea que forman parte integrante de la escritura, no sólo el contrato propiamente dicho, - es decir, no sólo la convención de las partes sobre la enajenación del inmueble, sino además, la ratificación de las firmas, los antecedentes de propiedad, y al fin, todas las formalidades cuya observancia es obligatoria para los contratantes - y que por lo tanto deben estar a la vista, junto al escrito formando parte del instrumento para constancia de que se han observado esas formalidades.

Aun cuando no sea redactado el escrito privado por un profesional del Derecho, como en el caso de la escritura pública que es redactada por el

Notario Público, debe no obstante, contener todos los elementos que exige el derecho para que surta todos sus efectos queridos por los particulares ya que estos son los que formulan dicho escrito privado.

El Código de 1928, inspirándose en el proyecto franco italiano del Código de las Obligaciones y de los Contratos artículo 10 y 11 distinguen en el contrato los elementos necesarios para su existencia y los que sólo se exigen para su validez. Según el artículo 1794 del Código Civil vigente, para la existencia del contrato se requiere: - I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Según el artículo 1795 del mismo Código el contrato puede ser invalidado: I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II. Por vicios del consentimiento; III. Porque su objeto, motivo o fin sean ilícito; IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Así pues, en la escritura debe constar el -

consentimiento claramente expresado de la voluntad de las partes para vender y comprar un bien inmueble; no se requiere que sacramentalmente se expresen en el escrito los términos "contrato de compra venta" porque la ley no lo exige; en tal virtud -- pueden usarse expresiones equivalentes que no dejen lugar a dudas como las siguientes: enajena el señor X el predio denominado N, entregandolo al -- comprador libre de todo gravámen en el precio estipulado, ésta forma es la usual en los escritos -- privados.

También como elemento esencial del contrato debe desprenderse fácilmente del escrito cuál es -- el objeto del acto. El objeto directo del contrato es la transmisión del derecho de propiedad que se tiene sobre un bien inmueble, porque el objeto directo del contrato es la creación o transmisión de obligaciones y derechos. El objeto indirecto o mediato será la prestación positiva, la dación de la cosa vendida es el objeto directo de la obligación y el indirecto del contrato.

En virtud de ser tres los puntos de vista -- desde donde se analiza el concepto de objeto del --

contrato, a cada uno de éstos puntos de vista corresponde un requisito que el escrito privado debe contener: Así desde el punto de vista del objeto directo del contrato; y siendo este la transmisión del derecho de propiedad que se tiene sobre un inmueble, se necesita como presupuesto lógico y jurídico, el que el enajenante sea dueño con pleno dominio del inmueble que vende. Porque nadie puede vender sino lo que es de su propiedad. Por lo tanto, deben inscribirse los datos que acrediten el derecho de propiedad del enajenante respecto del bien en cuestión. Por ello la Ley del Notariado exige que se relacione en la escritura por lo menos el último antecedente de la propiedad artículo 62 fracción III de la Ley de Notariado para el Distrito Federal.

Desde el punto de vista del objeto indirecto del contrato debe decirse que la entrega de la cosa vendida o el pago efectivo del precio no influyen como elemento esencial del contrato por lo que las partes pueden no satisfacerlos en la celebración del acto. .'

Por último, desde el punto de vista del ob-

jeto cosa debemos decir que ya hemos analizado anteriormente que la cosa objeto de la compraventa— debe ser física o legalmente posible, estar en el comercio, ser determinada o determinable en cuanto a su especie. La demostración de que el bien es de propiedad privada y ésta dentro del comercio se haría con la constancia del padrón del catastro de la Tesorería del Distrito Federal o con la boleta del pago del impuesto predial expedida por la Tesorería del Distrito Federal a favor o teniendo como causante al vendedor, y con la certificación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en que conste que la partida en que ésta inscrita la escritura del vendedor, se encuentra viva, sin gravámenes. Debemos agrégár respecto del objeto cosa— debe anotarse en la escritura las medidas, linderos, orientación y localización del predio de que se trate, con expresión de su superficie en metros cuadrados y demás características que identifiquen al predio que se va a enajenar.

Formalmente no sería suficiente el que en la escritura constaran los elementos de existencia del contrato, porque dicho acto no basta que nazca a la vida jurídica sino es preciso que tenga ade—

más todos los elementos de válidez del acto jurídico en general y del acto específico de que se trata.

Uno de los elementos de válidez del acto es precisamente la forma del contrato. Podría definir se diciendo que forma es la manera en que debe externarse o plasmarse la voluntad de los que contratan conforme lo disponga o permita la ley.

Normalmente se acostumbra insertar otras — cláusulas que delimitan las obligaciones de las — partes en cada caso, la forma del pago, del precio — la entrega de la cosa, determinación de a qué parte corresponderán los gastos de formalización de — escritura, la mención de la firma a nombre y a ruge go de alguna de las partes cuando no sabe firmar — y sólo estampe sus huellas digitales.

b) LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

Para que la venta surta efectos frente a todo el mundo, es decir, para que el derecho de propiedad que se transfiere por virtud del contrato —

de compraventa surta sus efectos plenos, se requiere la inscripción del acto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (artículo 2322 del Código Civil).

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es una institución moderna, el principio fundamental en el que se basa es el de ofrecer una publicidad de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis la seguridad jurídica.

La publicidad es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos o contratos referentes al dominio y a otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal modo que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones con lo que cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación evitando así hasta donde sea posi-

ble, la admisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

Inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilitar la publicidad del mismo.

La inscripción es, como se le ha llamado — por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquirido, produciendo efectos contra terceros. — Los terceros a que alude la ley en este caso no lo son ilimitadamente, sino lo son aquellos quienes tengan adquirido algún derecho respecto del objeto materia del contrato o que puedan deducir alguna acción como consecuencia de un derecho real o embargos inscritos con anterioridad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En materia de propiedad, ha sido y seguirá-

siendo de capital importancia para el dueño de la cosa tener potestad jurídica de disposición plena para así hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad genera.

Es indudable que, tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio misma que según el caso, ira soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanda a las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto no lleva a establecer que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre la cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permiten conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

Las anotaciones son actos del procedimiento a cargo del director o registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual estan referidas, de algun modo afectan el contenido de la misma

Las anotaciones y las inscripciones se dife-
rencian desde el punto de vista formal y con arre-
glo al formato tradicional de los libros del regis-
trador. Las anotaciones tienen un carácter margi-
nal en oposición a las inscripciones destinadas a
ocupar la parte central o contramargen de las ho-
jas respectivas; circunstancia que condiciona la -
práctica de la anotación o la existencia de la ins-
cripción.

El régimen legal de ésta institución para--
el Distrito Federal, la contienen los artículo --
2999 al 3043 del Código Civil vigente.

Por su parte el Reglamento del Registro Pú-
blico de la Propiedad y del Comercio fué publicado
en el Diario Oficial de la Federación el seis de -
mayo de 1980.

Tenemos así que la inscripción en el Regis-
tro Público de la Propiedad y del Comercio consti-
tuye la última formalidad prevenida por la ley, pa-
ra que concluya finalmente el hecho jurídico de --
enajenar y adquirir bienes inmuebles.

Y para tal efecto el artículo 122 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio es el que señala el registro de bienes inmuebles en relación con el artículo 3042 del Código Civil.

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

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

Resulta obvio que en nuestro caso concreto - al realizar la compraventa de un inmueble se adquiere la propiedad y atento al artículo invocado amerita su inscripción en el registro correspondiente.

Pero es conveniente aclarar que aún cuando un contrato de compraventa de inmuebles no se haya inscrito en el Multicitado Registro, tendrá la misma legalidad jurídica que un contrato inscrito, es decir, la inscripción no otorga ni resta validez al contrato, el cual si produce todos sus efectos -

entre los contratantes.

Ahora bien, para que se realice la inscripción en el "Registro Público de la Propiedad y del Comercio del contrato previamente celebrado deben ir los datos que describan ampliamente al inmueble tales como: Superficie en metros cuadrados, colindancias con el norte, sur, oriente, poniente, etc..

Por lo que respecta a la correcta inscripción de contratos de compraventa de inmuebles que han sufrido fusiones o desmembramientos para adaptarse a las condiciones requeridas para la construcción de casa-habitación, granjas o factorías. Es llevado a cabo el acto previo de lotificación.

La lotificación es un acto jurídico que tiene por objeto, fraccionar una superficie total que forma una sola unidad topográfica, es la división de terrenos en lotes.

La lotificación es un acto formal, esto significa que debe protocolizarse ante Notario Público y elevarse a escritura pública.

Con mucha frecuencia, los terrenos lotifica
dos son objeto de modificaciones, ya porque sus di
mensiones no resulten adecuadas para determinados-
fines o bien, por otro tipo de necesidades que de-
mandan diversos factores relacionados con las tran
sacciones comerciales. En tal virtud se hace neces-
sario llevar a cabo lo que se conoce con el nombre
de relotificación. La relotificación es un acto --
por medio del cual se modifica una lotificación.

CONCLUSIONES

1.- Sin duda alguna el contrato de compraventa surge de las necesidades recíprocas de los individuos en el sentido de obtener por medio de él la plena disposición de los bienes susceptibles de propiedad privada, producidos, socialmente, esto a través de derecho; por lo que resulta el contrato más usual y común en nuestra sociedad.

2.- Así mismo en el presente trabajo observamos que el contrato de compraventa para que surta sus efectos jurídicos debe reunir los elementos previstos por la ley.

3.- Generalmente el contrato de compraventa es un contrato consensual, pero tratándose de bienes inmuebles debe ser formal.

4.- Además de ser un contrato formal debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que este requisito constituye una garantía para el adquirente en razón a la compraventa del bien o bienes inmuebles adquiridos.

5.- No debemos olvidar que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio no sólo es un requisito con el cual hay que cumplir ya que de esta inscripción dependiera que la venta surta efectos contra terceros, además de ser el antecedente fidedigno de la propiedad con sus naturales caracteres modalidades y efectos. Toda vez que el principio fundamental que tiene el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es la de ofrecer una publicidad de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial.

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

Bañuelos Sanchez Proylan
De la Interpretación de los contratos y de
los testamentos
Editorial Cardenas
Primera Edición México 1975

Borja Soriano Mamuel
Teoria General de las Obligaciones
Editorial Porrúa
Tomo II
Quinta Edición México 1966

Código Civil para el Distrito Federal
Editorial Porrúa S. A. México 1983

Colin Sanchez Guillermo
Procedimiento Registral de la Propiedad
Editorial Porrúa
Primera Edición México 1972

Comentarios al Código Civil
Muñoz Luis y Castro Zavaleta Salvador
Editorial Cardenas
Tomo II
Segunda Edición México 1984

De Pina Rafael
Elementos de Derecho Civil Mexicano
Editorial Porrúa S. A.
Decima segunda Edición México 1982

De Pina Rafael
Diccionario de Derecho
Editorial Porrúa S. A.
Tercera Edición México 1973

Domenico Barbero
Sistemas de Derecho Privado
Editorial Jurídica Europea Americana
Tomo IV
Buenos Aires 1967

Gutierrez y Gonzalez Ernesto
Derecho de las Obligaciones
Editorial Cajica S. A.
Quinta Edición México 1977

Iglesias Juan
Derecho Romano
Editorial Ariel
Barcelona 1979

Lemús García Raúl

Derecho Romano (Compendio)

Editorial Limsa

México 1979

Lozano Noriega Francisco

Asociación Nacional de Notariado

Mexicano A.C.

Cuarto Curso de Derecho Civil

Contratos

Editorial Luz México 1970

Melón Infante Carlos Traducción de

Código Civil Alemán

Editorial Barcelona

Barcelona España 1955

Moto Salazar Efraín

Elementos de Derecho

Editorial Porrúa S.A.

Vigesima Octava Edición México 1982

Petit Eugene

Tratado Elemental de Derecho Romano

Editorial Epoca S.A.

México D.F.

Rojina Villegas Rafael
Compendio de Derecho Civil III
Teoría General de las Obligaciones
Editorial Porrúa
México 1977

Rojina Villegas Rafael
Derecho Civil Mexicano
Editorial Porrúa
Tomo VI Volumen I
Quinta Edición México 1985

Sanchez Medal Ramón
De los Contratos Civiles
Editorial Porrúa S. A.
Quinta Edición México 1980

Zamora y Valencia Miguel Angel
Contratos Civiles
Editorial Porrúa S. A.
Segunda Edición México 1985