

24/197



**Universidad Nacional Autónoma de México**

**Escuela Nacional de Estudios Profesionales**

**“ A R A G O N ”**



**LA FORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE  
COMPRA-VENTA DE BIENES MUEBLES**

**T E S I S**

Que para optar por el Título de:  
**LICENCIADO EN DERECHO**

**P r e s e n t a:**  
**CATALINO GUADALUPE NILA LUJAN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

San Juan Aragón, Méx.

Septiembre 1988



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

	<u>Pág.</u>
INTRODUCCION	1
CAPITULO I. EL PATRIMONIO	4
I.1 Concepto.....	5
I.2 Distintas clases de patrimonio.....	8
I.3 El patrimonio personalidad.....	16
I.4 El patrimonio afectación .....	21
CAPITULO II. DE LOS BIENES EN GENERAL	25
II.1 Etimología.....	26
II.2 Significado jurídico y económico.....	28
II.3 Clasificación de los bienes .....	30
CAPITULO III. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	40
III.1 La ocupación .....	49
III.2 La enajenación voluntaria .....	54
III.3 La usucapión.....	57
III.4 La accesión .....	60

	<u>Pág.</u>
<b>CAPITULO IV. LA FORMALIDAD EN LA COMPRAVENTA</b>	64
IV.1 Definición de la compraventa.....	65
IV.2 Requisitos de existencia del contrato...	80
IV.3 Requisitos de validez .....	91
IV.4 La formalidad en la compraventa de bienes muebles .....	98
 <b>CONCLUSIONES.</b>	 101
 <b>BIBLIOGRAFIA.</b>	 104

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

Es un hecho que a través de la historia de la humanidad, el ser humano ha tenido como finalidad preponderante, el acumulamiento de riquezas para la -- consecución de sus fines dentro del medio social en que se desarrolla, o simplemente por egoísmo personal.

En esa razón, a partir de que el primer grupo social se posesionó de los bienes materiales, se crearon reglas; primero normas de conducta, después -- para la seguridad de la posesión respecto de esos bienes, muchas veces adquiridos a través del derecho de guerra o de la simple posesión, el trueque, y en última instancia, la adquisición a través de los contratos.

Esto necesariamente va a crear toda una reglamentación jurídica, empezando desde conceptualizar los distintos bienes, clasificarlos y establecer los distintos modos de adquisición. Dentro de estos bienes todas las sociedades han establecido distintas formalidades que garantizan, en última instancia, el derecho de propiedad que se tiene respecto de ellos.

Desde el Derecho Romano en la adquisición de bienes, se observó un -- excesivo formalismo, sobre todo tratándose de derechos reales. Ello se debió - indiscutiblemente a que los romanos consideraron a la propiedad como el derecho real por excelencia, teniendo una posición eminente sobre los derechos personales.

En este sentido, los romanos desarrollaron todo un sistema jurídico - basado en derechos reales, seguramente por la importancia económica de estos -- bienes.

Esta tradición la siguieron las legislaciones que se inspiraron en el Derecho Romano, entre ellas nuestro Derecho, en donde se le ha dado una relevancia de primer orden a la propiedad inmueble, exigiendo en la celebración de los contratos de compraventa, respecto de inmuebles, una acentuada formalidad.

No así tratándose de la adquisición de bienes muebles, en donde se -- exige únicamente el acuerdo de voluntades sin formalidad de ninguna especie.

Creemos que esto se debe a que siempre se ha considerado a los bienes muebles de un valor inferior al de la propiedad inmueble; sin embargo, con la - aparición de la tecnología moderna que no se conocía, obviamente en la antigüedad, y que ha tenido un auge en los últimos tiempos, a nadie escapa que actualmente existen bienes muebles tan costosos o quizá de mayor valor que la propiedad inmueble, por ejemplo : herramientas, equipos de investigación, de transporte naval, aéreo o terrestre, etc.

En esa razón, consideramos que es conveniente para que exista una seguridad jurídica en la adquisición de esos bienes, se les dé cierta formalidad

a los contratos que se celebren, lo que constituye el objeto de este trabajo y que pudiera ser tomado en cuenta para una reforma legal en los términos que se exponen en el desarrollo de este trabajo.

CAPITULO I

EL PATRIMONIO



### I.1 CONCEPTO.

La palabra patrimonio proviene del vocablo latino PATRIMONIUM; bienes que el hijo tiene heredados de sus mayores.

Antonio de Ibarrola define al patrimonio como : "el conjunto de los derechos y compromisos de una persona apreciable en dinero".<sup>(1)</sup>

Marcel Planiol en su obra denominada; Tratado Elemental de Derecho Civil, afirma que el patrimonio es : "el conjunto de derechos y de obligaciones de una persona apreciables en dinero".<sup>(2)</sup>

Por su parte el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal dice - citando a Planiol y Ripert-, que aún cuando estos autores esencialmente definen al patrimonio en la misma forma arriba señalada, es decir, como : "el conjunto de derechos y obligaciones de una persona apreciables en dinero"; perfeccionan y completan esta definición, puesto que agregan que debe ser considerado como -

---

(1) Ibarrola, Antonio de. Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición, México, 1981, pág. 42.

(2) Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil, Editorial Cajica, -- S.A., Puebla, México 1945, pág. 36.

universalidad de derecho, agregado que nos da un concepto técnico del patrimonio, ya que hace intervenir el término universalidad. "La universalidad es -- una unidad abstracta que contiene elementos concretos cambiantes, pero que se mantienen unidos mediante una fuerza de cohesión formando una unidad y este -- derecho por ese vínculo, es de naturaleza y material jurídico."<sup>(3)</sup>

Algunos autores aseveran que el patrimonio, en su concepto más elevado, es la personalidad misma del hombre, puesto que se considera en sus relaciones con los objetos exteriores, sobre los cuales puede ejercitar derechos.

El patrimonio de una persona, señala Antonio de Ibarrola siguiendo a Aubry y Rau, "es su poder jurídico, considerado en una forma absoluta y desligado de todo límite en el tiempo y en el espacio; en el tiempo, porque comprende todos los bienes que una persona tiene o pueda llegar a tener; en el -- espacio, porque abraza todo aquello que tiene un valor pecuniario, sin importar el que se trate de bienes HETEROGENEOS o de MASAS AUTONOMAS, de bienes -- destinados a los fines económicos más diversos. Es el conjunto de bienes contemplado como una UNIVERSALIDAD DE DERECHO, universitas juris."<sup>(4)</sup>

El conjunto de esos bienes forma el patrimonio para la satisfacción de las necesidades de toda persona física o moral, la cual está facultada para hacerlo, rehacerlo y disponer del mismo durante su vida y para después de su muerte o de su extinción, bien entendida de que a su fallecimiento si se -- trata de una persona física o a la extinción si de persona moral, los bienes

---

(3) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición, México 1980, Pág. 19.

(4) Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. pág. 42.

que le pertenecen se transmitirán para formar parte del patrimonio del adquirente, siempre con la obligación de pagar las deudas que haya pendientes. Por tanto, los bienes que constituyen el patrimonio cumplen los fines de su destinación común y garantizan el pago de las obligaciones contraídas por su titular, haciendo efectiva la llamada prenda general tácita, establecida en beneficio de los acreedores en general y especialmente de los que carecen de privilegios sobre los bienes determinados!"<sup>(5)</sup>

Encierra el patrimonio un activo y un pasivo. En el activo se comprenden toda clase de bienes, en el pasivo todas las obligaciones. Comprende el activo : derechos reales, personales y mixtos, de los cuales haremos mención más adelante.

La diferencia que existe entre el activo y el pasivo nos da el haber patrimonial de las personas; si el primero es de mayor cuantía que el segundo, se habla de solvencia, y si el pasivo es mayor que el activo, estamos en presencia de una insolvencia.

El Código Civil del Distrito Federal en su artículo 2166 establece: "Hay insolvencia cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no iguala el importe de sus deudas".

---

(5) Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y de las Sucesiones, Editorial Cajica, Tercera Edición, Puebla, México, 1982, pág. 21.

## 1.2 DISTINTAS CLASES DE PATRIMONIO.

Los autores han reconocido tres tipos de patrimonio, a saber :

- 1) Patrimonio Común
- 2) Patrimonio explotación
- 3) Patrimonio en liquidación.

El Patrimonio Común, tiene como elemento fundamental el que todos los bienes que forman parte de él, son esencialmente estables, es decir, están destinados a permanecer indefinidamente en poder de su titular. Como ejemplo de este patrimonio podemos mencionar: el patrimonio familiar, el de la sociedad conyugal.

El Patrimonio Explotación es de naturaleza distinta y tiene como característica fundamental el de ser de especulación, esto es, se trata de un conjunto de bienes considerados más bien en su valor que en su individualidad y esencialmente destinados bajo el imperio de la noción de la circulación de las riquezas, a ser reemplazados por considerarlos eventualmente más ventajo-

sos. El patrimonio de un comerciante representa el tipo de patrimonio de especulación.

Por lo que se refiere al Patrimonio en liquidación, se considera como un conjunto de bienes destinados a ser enajenados, con el fin, generalmente, de desinteresar a los acreedores del patrimonio de una Sociedad Mercantil puesta en liquidación, en que los liquidadores tienen como facultades cobrar lo que se debe a la sociedad y pagar lo que ella deba, vender los bienes de la sociedad y liquidar a cada socio en su haber social. La herencia puede -- considerarse como un patrimonio en liquidación y el liquidador en ese caso -- será el albacea de la sucesión.

Estos tres tipos de patrimonio encierran en su contenido una universalidad de hecho y derecho, siendo la esencia de ellos los llamados derechos reales y los derechos de crédito.

La universalidad de hechos, es una modalidad de la propiedad, con la que nos encontramos cuando ésta recae sobre un conjunto de bienes individualizados, los cuales con base a un elemento científico y técnico, se consideraran tomando un todo, o si se prefiere, como constituyendo un bien determinado.

No es necesario que los elementos así reunidos revistan la misma naturalidad específica y material, ya que hay ejemplos como los del Fondo de Comercio que es considerado como una universalidad de hecho, cuyos fines económicos son reconocidos por el derecho, el cual se integra por un conjunto de bienes muebles e inmuebles, algunos corporales como las mercancías, otros incorporeales como las marcas, el nombre comercial y la fama, etc.

Toda universalidad de hecho supone una parte del activo patrimonial. Hay una relación del todo a la parte entre la universalidad jurídica y la universalidad de hecho.

La universalidad de Derecho no responde a la idea de un bien estricto sensu; es por el contrario una masa de bienes que permanecen distintos los unos de los otros y son susceptibles de conservar su fisonomía propia e integral, una vez dispersos están reunidos entre sí, únicamente por una razón jurídica; la necesidad de responder de un pasivo determinado.

La universalidad de Derecho es un conjunto de bienes que forman un activo y reportan un pasivo; conjunto de bienes que es distinto, desde el punto de vista de la relación jurídica abstracta, de los elementos que la componen.

"En ambas universalidades, de hecho y de derecho, los elementos que las integran se consideran menos en su individualidad que en su valor económico; sus elementos son fungibles, pueden desaparecer y ser substituidos por otros". (6)

Es el patrimonio pues, un conjunto de bienes (muebles e inmuebles, corpóreos e incorpóreos), de derechos; que en el fondo tienen un contenido de carácter eminentemente económico, de manera que están fuera del patrimonio -- por no tener carácter pecuniario, los siguientes :

- a). Los derechos y obligaciones de carácter político
- b). Los derechos de patria potestad

---

(6) Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. pág. 46.

- c). Las acciones de estado que una persona pueda intentar para defender o modificar su condición personal. La filiación como tal, está fuera del campo patrimonial.

De acuerdo con lo anterior, integran el patrimonio los derechos reales y los de crédito u obligaciones. Ellos forman el activo de la persona que los aprovecha y el pasivo de la que lo soporta. Todos los derechos patrimoniales caben dentro de alguna de esas dos categorías.

Los derechos reales son aquellos que conceden a su titular un poder jurídico directo y autónomo sobre la cosa material en la que recae el derecho.

Para Aubry y Rau; "existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de -- una relación inmediata oponible a cualquier otro".(7)

Según Bonnecase, el derecho real es una relación de derecho, en virtud de la cual una cosa se encuentra de manera inmediata y exclusiva, total o parcialmente, sometida al poder de apropiación de una persona.

Guillermo L. Allende escribe que : "el derecho real es un derecho - absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto), una relación inmediata que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violencia, una acción real y que -- otorga a sus titulares las ventajas inherentes al derecho de persecución y al

---

(7) Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. pág. 59.

de preferencia". (8)

De lo anterior, se puede decir que el derecho real al igual que los otros derechos, tienen un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto; el primero es titular del mismo, el segundo o sujeto pasivo está formado por todas las demás personas que están obligadas a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al titular; el objeto lo constituye la cosa sobre la cual recae el derecho.

Como elemento muy importante del derecho real, encontramos que existe una relación entre una persona y una cosa, es decir, no hay alguien que sea intermediario entre el titular del derecho y el bien objeto del derecho.

Los derechos reales ofrecen la facultad de disponer de la cosa y son considerados como derechos absolutos, ya que a quien le pertenecen los ejerce sobre la cosa contra cualquier otro interés, es decir, los derechos reales exigen la existencia de una cosa determinada sobre la cual ejerce un poder contra los demás, para que se abstengan de intervenir sobre el ejercicio del sujeto titular del patrimonio.

Sin embargo, el que el derecho real sea absoluto, no quiere decir -- que el orden jurídico no lo pueda limitar, sino que es reconocido por dicho -- orden contra todos los individuos de la comunidad. Vrg. La propiedad es un de recho absoluto, ya que todos los individuos deben de respetarla, sin embargo, el estado puede, por causa de utilidad pública y mediante indemnización previa y justa, expropiar el bien de que se trate, es decir, aquí se presenta claramente que el orden jurídico está limitando el derecho de propiedad que es a --

---

(8) Allende, Guillermo L., Panorama de los Derechos Reales, Editorial La Ley, S.A., Buenos Aires, 1967, pág. 19.



todas luces un derecho real. Al derecho real suele llamársele también derecho sobre las cosas.

El derecho personal es aquél que concede a su titular la facultad para exigir de otra el cumplimiento de una obligación.

La relación jurídica que nace del derecho personal, existe entre dos o más personas llamadas acreedor y deudor, en virtud de la cual, el primero -- tiene la facultad de exigir del segundo el cumplimiento de una obligación; de dar, de hacer o de no hacer.

Para Bonnetase el derecho personal o de crédito : "es una relación de derechos en virtud de la cual, el valor económico o puramente social de una persona, es puesto a disposición de otra, bajo la forma positiva de una prestación por suministrar o bajo la forma negativa de una abstención a observar".<sup>(9)</sup>

El derecho personal recibe también el nombre de derecho de crédito.

De acuerdo con lo anterior, podemos establecer las siguientes diferencias que existen entre los derechos reales o sobre las cosas y los derechos de crédito o personales y son las siguientes :

a). En el derecho real existe una persona obligada en forma indeterminada, es decir, a contrario sensu, Erga Homes, todo el mundo se encuentra -- obligado a realizar una conducta negativa en relación con el titular del derecho real; en cambio en el derecho personal o de crédito, existe un sujeto pasivo determinado que es el deudor.

---

(9) Borja Soriano. Manuel. Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición, México 1963, pág. 81.

b). El derecho real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa; el personal consiste en recibir y exigir la prestación debida por el deudor.

c). Al derecho real le son inherentes las ventajas de persecución y de preferencia, mismas que no tiene el derecho personal.

d). El derecho real es absoluto porque se dirige contra todos, es - decir, a aquél a quien pertenece lo ejerce directamente sobre la cosa contra - cualquier otro; el personal es relativo, porque sólo al deudor obliga a cumplir con la prestación estipulada.

e). El objeto sobre el que puede recaer el derecho real siempre debe ser determinado individualmente en especie; el derecho personal puede recaer en bienes determinados, ya sea en su especie o en su género.

f). El derecho real está protegido por acciones que se pueden dirigir contra todos los poseedores de la cosa, pero que no se sabe de antemano -- contra quién se van a encauzar, puesto que se desconoce quién va a dañar el de recho. El derecho personal está protegido por acciones que se dirigen contra el deudor, mismas que, únicamente el deudor o en su caso el fiador, serán los que no le den el debido cumplimiento.

g). Por último, el derecho real genera obligaciones de no hacer, es decir, impone a todos una abstención; el derecho personal genera obligaciones de dar, hacer o no hacer.

De acuerdo con lo anterior los derechos reales son : la posesión, - la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre, la prenda y la hipoteca.

Estos derechos reales se clasifican en : de dominio, de goce y de garantía. Los primeros otorgan al titular el aprovechamiento y la disposición total del bien sobre el que se ejercen; los de goce, permiten sólo el aprovechamiento parcial más o menos amplio de la cosa; los de garantía otorgan al titular del derecho, un crédito suyo contra el propietario o contra otro que se sirve de la cosa ajena, es decir, en caso de incumplimiento de la obligación, el derecho real de garantía le da al titular la facultad de cobrarse con el valor de la cosa que le han dejado.

Pertenecen a los derechos reales de dominio : la posesión y la propiedad.

Por último, son derechos reales de garantía: la prenda y la hipoteca.

### I.3 EL PATRIMONIO PERSONALIDAD.

Todas las teorías relativas al patrimonio tratan de explicar en esencia, cuál es la fuerza de cohesión que mantiene unidos entre sí los diversos - elementos de un patrimonio, sean activos o pasivos, formando una unidad.

Al respecto se ha elaborado la teoría clásica, llamada también del - patrimonio personalidad, y la moderna, denominada del patrimonio afectación.

En el desarrollo de estas teorías, seguiremos al maestro Rafael Rojina Villegas, que en su Compendio de Derecho Civil, Segundo Tomo, resume lo siguiente :

Doctrina de Aubry y Rau. Refiriéndose al patrimonio personalidad, - Aubry y Rau expone doce puntos:

1. El patrimonio es un conjunto de elementos activos y pasivos estimables en dinero que constituyen una universalidad jurídica.

2. Hay una vinculación indisoluble entre patrimonio y persona, porque el primero es inconcebible sin la segunda y éste supone a aquél.

3. El patrimonio tiene dos aspectos: en sentido subjetivo o posibilidad de adquirir en el futuro; y en sentido objetivo, como conjunto de bienes.

4. Toda persona necesariamente debe tener un patrimonio.

5. El patrimonio es uno e indivisible.

6. El patrimonio es inalienable durante la vida del titular.

7. El patrimonio constituye una entidad abstracta de orden intelectual; es una universalidad jurídica de existencia y naturaleza independientes de los elementos que lo constituyen.

8. La relación entre patrimonio y persona es una relación semejante a la que tiene el propietario sobre la cosa, la única diferencia está en la naturaleza del objeto. En la propiedad se trata de un bien determinado; en cambio, la relación que tiene la persona sobre el patrimonio, es sobre una universalidad, pero de naturaleza jurídica semejante a la que tiene el propietario - sobre la cosa.

9. El patrimonio es la prenda tácita constituida en favor del acreedor. El deudor responde con todo su patrimonio, presente y futuro, por esto - hay una prenda tácita de garantía en favor de los acreedores, aún cuando en un momento dado, el deudor sea insolvente, los acreedores tienen el derecho de -- ejecutar cuando el deudor tenga bienes.

10. Como consecuencia de que el patrimonio constituye una prenda tá cita en favor de los acreedores, se desprende que no hay privilegios en los -- acreedores ordinarios en cuanto a la fecha. No es aceptado el principio de --

que : "el que es primero en tiempo es primero en derecho".

Como el patrimonio es prenda de todos los acreedores, éstos se pagarán a prorrata, independientemente de las fechas de constitución de sus créditos. Sólo -- existen ciertos acreedores privilegiados y acreedores sobre bienes determinados que se pagan, independientemente de la fecha de constitución de sus créditos, a prorrata sobre el patrimonio del deudor.

11. Existen dos formas de transmisión patrimonial; la integral, que Aubry y Rau llaman transmisión del patrimonio en sentido objetivo y subjetivo, que sólo es posible por la herencia a la muerte del titular del patrimonio, recibe íntegro el activo y pasivo; también puede transmitirse todo el patrimonio de una persona a través de un contrato. En el derecho francés, se responde -- ilimitadamente del pasivo, aún cuando el activo sea insuficiente si no invoca el beneficio de inventario, es por eso que Aubry y Rau dicen que en la herencia hay una transmisión integral en el sentido objetivo y subjetivo, pues el heredero es un causahabiente a título universal, fuera de lo mismo las transmisiones son parciales.

En nuestro derecho, la herencia siempre se entiende aceptada a beneficio de inventario, aún cuando no se invoque, el heredero no responde íntegramente del pasivo y únicamente cubrirá las deudas de la herencia hasta donde alcancen los bienes.

12. Por último como universalidad jurídica tiene una protección eficaz a través de tres acciones principales :

- I. La acción de enriquecimiento sin causa.
- II. La acción de petición de herencia.
- III. La acción que tiene el que fué declarado ausente para exigir la devolución del patrimonio cuando aparezca.

La primera protege el patrimonio del que se ha empobrecido ilegítimamente, la segunda es la forma de proteger la transmisión a título universal y la tercera tiene por objeto la recuperación patrimonial.

Critica de orden práctico.- Esta crítica puede formularse en los distintos derechos a la doctrina del patrimonio personalidad, ya apuntábamos que en el mismo derecho francés, en donde los autores pretenden encontrar las explicaciones de la doctrina clásica, la herencia constituía una excepción relativa por cuanto que, sólo cuando el heredero invocaba el beneficio de inventario, se efectuaba la separación del patrimonio.

En nuestro derecho la excepción tiene un valor absoluto, pues siempre la herencia se entiende recibida a beneficio de inventario aunque no se exprese. Y tanto el Código Civil de 1884, como el vigente, aceptan que la herencia no produce confusión en los patrimonios. Que hay, por consiguiente, un régimen jurídico distinto para normar las relaciones de los acreedores y deudores de la herencia y afectar el patrimonio hereditario, para que responda a beneficio de inventario y se separe del patrimonio del heredero, que norma las relaciones de sus acreedores y deudores personales.

\* Esta es la excepción que tiene más importancia en nuestro derecho positivo, pero al mismo tiempo, se reglamentan un conjunto de instituciones que sólo pueden explicarse satisfactoriamente si se acepta la posibilidad de que una persona tenga dos o más patrimonios.

Los casos que se presentan en nuestro derecho y que difícilmente pueden explicarse dentro de la doctrina clásica son :

1. El patrimonio familiar.
2. El régimen de sociedad conyugal.
3. El patrimonio del ausente.
4. El patrimonio hereditario.
5. El patrimonio del concursado o quebrado, es decir, del fallido en una liquidación.
6. Por último, hay un caso en derecho mercantil relativo al fondo de comercio, que constituye un patrimonio del comerciante, distinto de su patrimonio particular.

En todos estos ejemplos encontramos un régimen jurídico distinto para separar el conjunto de bienes de una persona cierta, más integrada por activo y pasivo, es decir, por derechos y obligaciones, a la que el régimen jurídico le da autonomía para reconocer, no sólo desde el punto de vista económico - sino también jurídico, una independencia de patrimonio.



#### I.4 EL PATRIMONIO AFECTACION.

Doctrina moderna del patrimonio-afectación.

Este conjunto de excepciones, tanto con respecto a la indivisibilidad cuanto con relación a la inalienabilidad del patrimonio, ha dado origen a la - llamada teoría moderna tal como lo denomina Planiol, Ripert y Picort.

Conforme a esta doctrina, la noción de patrimonio ya no se confunde con la de personalidad, ni se le atribuyen las mismas características de indivisibilidad e inalienabilidad propia de la persona, sin dejar por ello de existir relación entre esos conceptos, pero no de inalienabilidad o de proyección del concepto de persona sobre el de patrimonio, de tal manera que éste sea una emanación de aquélla, para implicar la frase de Aubry y Rau.

El patrimonio actualmente se ha definido tomando en cuenta el destino, que en un momento dado, se tenga de determinados bienes, derechos y obligaciones con relación a un fin jurídico, gracias al cual se organizan legalmente en una forma autónoma, o como dicen los autores ya citados, el patrimonio de afectación es : "una universalidad reposando sobre la común destrucción de los

elementos que la componen", o más exactamente; un conjunto de bienes y de deudas inseparablemente ligadas, porque todas ellas se encuentran afectadas a un fin económico y en tanto que no haga una liquidación no aparecerá el valor activo neto.

De suerte que siempre encontraremos un conjunto de bienes, derechos y obligaciones, destinados a la realización de un fin determinado, sea de naturaleza jurídica o económica, estaremos en presencia de un patrimonio, por cuanto que se constituye una masa autónoma organizada jurídicamente en forma especial, tal como sucede en el patrimonio del ausente, o en el régimen de las sucesiones, en el cual encontramos que el patrimonio del "de cujus", constituye una masa autónoma de bienes, distinta de los patrimonios personales de los herederos, con los cuales no se confunde, quedando sujeto a una organización jurídica especial, para realizar un fin determinado de naturaleza tanto económica como jurídica, consistente en la liquidación del pasivo hereditario y en la transmisión a los herederos, y en su caso, a los legatarios, del haber hereditario liquidado.

De lo expuesto se desprende que, "como la persona puede tener diversos fines jurídico-económicos que realizar, o el derecho puede afectar en un momento dado, un conjunto de bienes para proteger ciertos intereses (patrimonio de familia o fondo mercantil), o lograr la continuidad jurídica de la personalidad y del patrimonio (casos de ausencia y de sucesión hereditaria), pueden existir y de hecho existen, conforme a esta doctrina, distintos patrimonios en una misma persona como masas autónomas de bienes, derechos y obligaciones y -- pueden también transmitirse, ser patrimonio por acto entre vivos, especialmen-

te por contrato." (10)

El maestro Leopoldo Aguilar Carbajal, al respecto dice en su segundo curso de Derecho Civil, que : por lo que atañe al derecho civil, es evidente que se orienta a la consagración de la teoría personalista, pero con la modificación establecida por Planiol y Ripert, es decir, la admite salvo la unidad e indivisibilidad del patrimonio.

En efecto, el artículo 2964 del Código Civil vigente, da una definición indirecta del patrimonio al disponer que : "el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquéllos que conforme la ley, son inalienables o no embargables", pero en donde mejor se comprueba la fuerza de cohesión que mantiene unidos el elemento activo al pasivo, es el artículo 2355 del ya mencionado código, que al referirse a las donaciones universales, observa : que si la donación fuese universal, el donatario será responsable de todas las deudas anteriormente contraídas, pero sólo hasta el monto de la donación y siempre que las deudas tengan fecha auténtica.

Esta última disposición, además, consagra otro caso de separación de patrimonios, es decir, no tiene como axioma la unidad y la indivisibilidad, -- afirmación que además confirma el artículo 1678, "al consagrar la separación de patrimonios propios del heredero; en los casos de ausencia y el patrimonio familiar". (11)

---

(10) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A., Tomo II, Edición 1980, México, pág. 16.

(11) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. Págs. 28 y 29.

Por nuestra parte, consideramos, no obstante la opinión del maestro Leopoldo Aguilar, que es necesaria la modificación a la teoría personalista -- del patrimonio; opinamos que el legislador debería adoptar francamente la teoría del patrimonio afectación, que a nuestro modo de ver, es más técnica y de una funcionalidad económica real, puesto que es evidente que la persona, en su ámbito de relación no nada más puede realizar una finalidad económica, sino -- varias, a las que hay que proteger de acuerdo con la particularidad y el interés económico que el sujeto le dé, en el ámbito de sus intereses personales.

## CAPITULO 11

### DE LOS BIENES EN GENERAL

## II.1 ETIMOLOGIA.

El concepto de BIEN o BIENES, es de los más importantes en la ciencia del derecho. Jurídicamente dentro del género cosas, encontramos las especies bienes.

La palabra BIEN deriva del latín "BONUM", que significa dicha, bienestar. El verbo BEARE, significa hacer feliz.

No obstante que el concepto BIEN ha sido objeto de estudio por parte de los juristas, no encontramos un aspecto claro de su significado.

"El concepto que la palabra BIEN ha tenido para la humanidad y la importancia que el mismo reviste se hacen patentes en la Suma Teológica, redactada en forma de preguntas y de respuestas, cosa muy común dentro de la Escolástica y que es a la vez, una obra de análisis y de síntesis. Es Dios el objeto central de toda teología : en la primera parte es estudiado como SER, en la segunda como BIEN, o fin al que deben tender las criaturas razonables".<sup>(12)</sup>

---

(12) Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. pág. 76.

Sin embargo, no encontramos un concepto genérico que explique las características de los bienes en general, por esa razón y para los fines de la presente investigación, consideramos como BIEN : a toda entidad real, ideal, material o inmaterial, que sea susceptible de aprovechamiento por parte del -- hombre.

En este sentido, las cosas se convierten en bienes no sólo cuando le son útiles al hombre, sino cuando quedan apropiadas.

El sol, el aire, son una cosa indispensable a la vida, pero no son un bien porque no pueden ser objeto de apropiación.

Ahora bien, los objetos que pueden ser apropiados por el hombre, lo son con base en la utilidad que representan para ello, misma que en última de las instancias, tiene un contenido de carácter económico.

Así las cosas materiales, por ejemplo : un automóvil, una casa, una joya, son bienes en sentido material y tienen un contenido económico. Pero -- también las entidades inmateriales o ideales, pueden constituir un bien, ya -- que el hombre puede obtener de ellos una utilidad económica, por ejemplo : el invento patentado de un científico, o el de un personaje de fábula o leyenda -- patentado, que puede ser explotado económicamente.

Es por eso que el concepto de bien, tiene un significado jurídico y otro económico y para los efectos de su apropiación y comercialidad, la ley los distingue haciendo las clasificaciones que más adelante analizaremos.

## 11.2 SIGNIFICADO JURIDICO Y ECONOMICO.

En este renglón trataremos sucesivamente del concepto jurídico y económico de los bienes, y de los distintos criterios propuestos para su clasificación.

Desde el punto de vista jurídico, la ley entiende por BIEN; todo -- aquéllo que puede ser objeto de apropiación. Este significado es distinto -- del económico, pues en este sentido; BIEN es todo aquéllo que pueda ser útil al hombre. Por lo tanto aquéllos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista -- jurídico.

En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser -- objeto de apropiación, tales como : el aire, el mar.....

El derecho dice que son objeto de apropiación todos los bienes que no están excluidos del comercio y, conforme al artículo 747 del Código Civil, este criterio ha sido adoptado expresamente por nuestra legislación.



Según el artículo 748 del mismo código civil reza que : "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley"; y de acuerdo con el artículo 749 del código ya antes mencionado : "Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

### II.3 CLASIFICACION DE LOS BIENES.

La clasificación de los bienes reviste gran utilidad, porque la ley los somete a regímenes diversos.

#### BIENES FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES

Se llaman fungibles los bienes que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo : un kilogramo de arroz, un par de zapatos, un libro de texto, un lápiz.

Son bienes no fungibles aquéllos que no pueden substituirse por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo : el calendario azteca, la Venus de Milo.

#### BIENES CONSUMIBLES POR EL PRIMER USO Y NO CONSUMIBLES.

La consumibilidad es una característica de los bienes que los hace impropios para su uso prolongado.

Los consumibles por el primer uso, son aquéllos que se agotan en la

primera vez que son usados. No toleran un uso constante, entre ellos son : la gasolina, la comida, etc.

Los bienes no consumibles son los que resisten un largo uso, es decir, permiten un uso reiterado y constante, tales como : los zapatos, el automóvil, etc.

BIENES DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO Y BIENES SIN DUEÑO, ABANDONADOS O DE DUEÑO IGNORADO.

En esta clasificación de los bienes, el Código Civil distingue los muebles de los inmuebles.

Los muebles que se encuentran perdidos o abandonados se les llama mostrencos; en cambio aquéllos inmuebles cuyo dueño se ignora, se les conoce como vacantes.

Estos bienes son susceptibles de propiedad privada, no existe impedimento para que pertenezcan a alguien, pero carecen de dueño.

Los muebles perdidos o abandonados se denominan mostrencos porque se deben mostrar o pregonar.

El que hallare una cosa perdida o abandonada, deberá entregarla dentro de tres días a la autoridad municipal del lugar o a la más cercana, si el hallazgo se verifica en despoblado.

Cualquiera que sea el valor de la cosa, se fijarán avisos durante un mes, de diez en diez días, en los lugares públicos de la cabecera del municí--

pio, anunciándose que al vencimiento del plazo se rematará la cosa si no se --  
presentare reclamante.

Si la cosa hallada fuera de las que no se pueden conservar, la auto-  
ridad dispondrá desde luego de su venta y mandará depositar el precio. Lo mis-  
mo se hará cuando la conservación de la cosa pueda ocasionar gastos que no es-  
tán en relación con su valor.

Si durante el plazo señalado se presentare alguno reclamando la co--  
sa, la autoridad municipal remitirá todos los datos del caso al juez competen-  
te, según el valor de la cosa, ante quien el reclamante probará su acción, in-  
terviniendo como parte demandada el Ministerio Público (Artículo 779 del Códig-  
o Civil vigente).

Si el reclamante no es declarado dueño, o si pasado el plazo de un -  
mes, contado desde la primera publicación de los avisos, nadie reclama la pro-  
piedad de la cosa, ésta se venderá, dándose una cuarta parte del precio al que  
la halló y destinándose las tres cuartas partes al establecimiento de benefi--  
cencia que designe el gobierno. Los gastos se repartirán entre los adjudicata-  
rios en proporción a la parte que reciban (Artículo 781 del mismo ordenamiento  
civil).

Cuando por alguna circunstancia especial fuere necesaria, a juicio -  
de la autoridad, la conservación de la cosa, el que halló ésta, recibirá la --  
cuarta parte del precio (Artículo 782 Código Civil para el Distrito Federal).  
La venta se hará siempre en almoneda pública (Artículo 783 del ya citado códi-  
go).

Respecto de los bienes vacantes, el Código Civil establece que no es posible su apropiación, sino por el que tuviera noticia de la existencia de -- esta clase de bienes en el Distrito Federal, y quisiera la parte que la Ley da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes.

Al descubridor se le otorga una cuarta parte del valor en que se estime dicho inmueble.

La ocupación de los bienes vacantes por el descubridor, cuando no se denuncien al Ministerio Público, es sancionada económicamente.

El apoderamiento de los mostrencos es considerado como robo.

#### BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

Esta clasificación deberá iniciarse por la fijeza de los bienes, es decir, serán muebles aquéllos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por fuerza exterior.

Según este criterio, se podrían conceptualizar como inmuebles aquéllos - que no pueden trasladarse de un lugar a otro, porque de hacerlo alterarían su forma o sustancia.

Actualmente la ley no sólo toma en cuenta la inmovilidad o fijeza de los bienes para clasificarlos en muebles y en inmuebles, sino al hacerlo, considera diversos criterios, mismos que a continuación estudiaremos.

BIENES INMUEBLES.- En el derecho moderno los bienes que a esta categoría pertenecen pueden serlo :

- a). Por su naturaleza
- b). Por su destino
- c). Por su objetivo

a). Los Inmuebles por su Naturaleza.

Lo son aquéllos que por su fijeza imposibilitan ser movidos de un lugar a otro por medios normales.

"Esta clasificación, parece a primera vista hoy en día, superada por los notables progresos técnicos que facilitan cambiar de lugar a edificios, - sin embargo, el derecho no considera la traslación tan rigurosamente como lo haría la mecánica, y sigue considerando los inmuebles por su naturaleza, a aquéllos que no pueden ser movidos".(13)

b). Los Inmuebles por su destino.

Realmente son ficticios, es decir, son inmuebles porque la ley les hace perder el carácter de muebles, asignándoles uno distinto al que por su propia naturaleza les corresponden.

Los bienes que son considerados dentro de esta categoría, lo han sido tan sólo por ser accesorios importantes de un inmueble al que están unidos y que son necesarios para él mismo, de no ser así, pierden la categoría de inmuebles.

Con esta clasificación se trata de evitar que los muebles, que son accesorios indispensables de otro, se les separe sin autorización de quien le -

---

(13) Ibarrola, Antonio de. Op. Cit. pág. 94.

pertenece, y en el deterioro de la utilidad que pudiera prestar.

c). Los Inmuebles por su Objeto.

Se refiere a los derechos reales, que recaen precisamente sobre inmuebles, pero en caso contrario, son muebles.

Dos tipos de derechos reales se constituyen siempre sobre inmuebles; la servidumbre y la habitación. Más adelante veremos los derechos reales.

El Código Civil en su artículo 750 reconoce como bienes inmuebles, los siguientes :

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él.
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- V. Los palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma.

- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca.
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie, que sirvan para conducir líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.
- X. Los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto.
- XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles.
- XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

BIENES MUEBLES.- La doctrina admite tres clases de estos bienes :

- a). Por su naturaleza
- b). Por determinación de la ley
- c). Por anticipación



a). Por su Naturaleza

Son considerados muebles, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya que se mueven por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior. Ejemplo de ello será : un libro, una gallina, un automóvil.

Los bienes muebles por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe -- del edificio, salvo el caso de que el valor de éste se haya computado al -- de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

b). Por determinación de la Ley.

Son muebles, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles, en virtud de acción personal. Por igual razón, se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos Inmuebles.

c). Son muebles por Anticipación.

Aquellos bienes que estando adheridos al suelo, están destinados a convertirse en un momento dado, en muebles.

En esta distinción no se considera bien en el presente, sino en el futuro, es decir, como será en su próximo estado. Como ejemplo podemos citar a -- los frutos que en un momento son considerados inmuebles, pero que por virtud de esta distinción se les anticipó el carácter de muebles.

También son muebles por anticipación, los materiales de las minas, que necesariamente habrán de desprenderse del inmueble, para que pueda ser de -- utilidad a los hombres.

### BIENES CORPORALES E INCORPORALES

Se consideran como corporales, los bienes que son apreciables por -- los sentidos; a contrario sensu, se consideran incorporeales, aquéllos que únicamente pueden percibirse intelectualmente, por una abstracción de la intelli-- gencia.

### BIENES DE DOMINIO PUBLICO Y BIENES DE PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES

Esta clasificación se hace en consideración a la persona a quien per-- tenecen.

Los bienes de dominio público están constituidos por : El conjunto de propiedades administrativas afectadas actualmente a la utilidad pública, -- sea por el uso directo del público, sea por decisiones administrativas y que - en consecuencia de esta afectación son inalienables, imprescriptibles y prote-- gidas por las reglas de la inspección.

En otras palabras, podemos decir que esta clase de bienes son aqué-- llos que son propiedad de la federación, de los estados o bien de los municí-- pios. Se dividen en :

- a). De uso común.
- b). Destinados a un servicio público.
- c). Bienes propios del Estado.

"Los bienes de uso común, son inalienables e imprescriptibles, pue-- den sacar provecho de ellos todos los habitantes de la comunidad, con las natu-- rales restricciones que marcan las leyes.

Los bienes destinados a un servicio público, son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecta del servicio a que se hallen destinados.

Los bienes propios del Estado, pertenecen plenamente en cuanto a su dominio, a la federación, estados o municipios".(14)

---

(14) Flores Gómez, G. Fernando. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. México 1981, pág. 156.

### CAPITULO III

#### MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Una vez hecho el estudio del patrimonio, de los derechos reales y personales, así como de la clasificación de los bienes reales y personales, además de la clasificación de los bienes, toca ahora estudiar la propiedad y los distintos modos de adquirir ésta, en relación con los bienes en general.

Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, podemos decir que ésta es : El poder jurídico que una persona ejerce, en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, - siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

El artículo 830 del Código Civil, define indirectamente a la propiedad, diciendo : "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

En la definición anterior se atiende a la función social de la propiedad, en virtud de que ya no le atribuye el concepto clásico romano, cuyas características eran; El Jus Fruendi, Jus Utendi y Jus Abutendi, que consistían en: Usar, Gozar y Disfrutar e incluso, Abusar respecto de la cosa objeto de la propiedad.

En nuestro derecho las limitaciones y modalidades que fijan las leyes, son las que se refieren a la utilidad pública y al interés social, que restringe el poder jurídico directo sobre la cosa, para su aprovechamiento.

Aquí ya encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de orden público que pueda llevar, no sólo a la modificación, sino incluso, a la extinción total del derecho mediante expropiación.

Nuestra constitución política vigente declara que la nación tendrá en todo tiempo, el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, así como las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

El concepto que adopta nuestra constitución política de propiedad, -- tiene su antecedente en las ideas de León Duguit, las cuales se fundan en el -- principio de solidaridad social.

Para este autor, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar -- esa solidaridad y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente, tienden a realizar este fin.

Todas ellas imponen ciertos valores fundamentales, tanto a los gobernantes como a los gobernados. Estos deberes fundamentales son :

- I. Realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social.
- II. Abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social.

Son estas normas pues, de contenido positivo en tanto que imponen -- obligaciones de HACER para lograr en forma cada vez más perfecta, la solidari--

dad; y de contenido negativo, en cuanto que imponen obligaciones de NO HACER -- para impedir los actos que puedan lesionar o destruir la solidaridad social.

Al respecto señala el maestro Rojina Villegas, en su compendio de Derecho Civil que : El derecho de propiedad implica una realización jurídica entre el propietario o sujeto activo y un sujeto pasivo universal, queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria, integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad - material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación.

No todos los habitantes del globo son, en realidad, los sujetos pasivos, se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente (como el viajero), para que lo sea.

Esta característica es de singular importancia tratándose del derecho real de la propiedad, ya que lo diferencia de los demás derechos reales, pues en aquéllos existe un sujeto pasivo determinado que reporta obligaciones patrimoniales, tanto de HACER como de NO HACER, y un sujeto pasivo universal en las -- mismas condiciones que en la propiedad, así que esta relación jurídica es más - compleja.-

El fundamento del derecho de propiedad ha dado origen a diversas tesis o teorías que corresponden más bien a la Filosofía del Derecho, que al Derecho Civil. Dentro de éstas podemos señalar :

- a) La teoría de la ocupación
- b) La teoría del trabajo
- c) La teoría de la ley

- d) La teoría contractual
- e) La teoría socialista
- f) La teoría de la utilidad
- g) La teoría organicista.

LA TEORIA DE LA OCUPACION.- Esta teoría presupone que el primer ocupante de una cosa será su propietario.

LA TEORIA DEL TRABAJO.- De contenido eminentemente económico, se funda en la teoría de Adam Smith, y en el antecedente de la teoría Marxista, según ella es el único medio que crea riqueza.

LA TEORIA DE LA LEY.- Sostenida por Montesquieu Mirebeau y Benthan,- sostiene que la propiedad nace con la ley y depende de la voluntad del legislador.

POR LO QUE SE REFIERE A LA TEORIA CONTRACTUAL.- Sostenida por Rousseau, establece que la propiedad tiene su fuente en la convención, forma parte esta - explicación de la teoría general del contrato social.

LA DOCTRINA SOCIALISTA.- Explica a la propiedad como un abuso de los capitalistas, por la doctrina de la plusvalía, puesto que siendo el trabajo el único que crea riqueza, a pesar de ello se le ha degradado como mercancía y los acaparadores se quedan con la diferencia entre lo producido por el trabajo y lo que han pagado por él. Por eso reposa sobre una injusticia y el único remedio es que el Estado intervenga en el régimen de la propiedad y ésta se deba socializar, acabando de esta manera, con el régimen de individualización de la riqueza.



EN CUANTO A LA TEORIA UTILITARISTA.- Planiol y Ripert opinan que la justificación de la propiedad no debe buscarse en teorías si no justifica su existencia por las ventajas que proporciona a la humanidad, ya que los pueblos que practican la propiedad, y sobre todo la propiedad individual, han progresado más que los otros, es una necesidad económica que se impone al derecho mismo y al legislador. La prueba es que, lo que más se discute es la repartición, no la propiedad.

POR ULTIMO, LA TEORIA ORGANICISTA.- Sostiene que la función que desempeña la sociedad, es una función de nutrición, pero esta analogía es poco afortunada ya que no se puede comparar la propiedad con un estómago humano.

Por nuestra parte consideramos que para explicar el fundamento del derecho de propiedad, se debe de adoptar una postura ecléctica, ya que solamente de esta forma se podría explicar sus características desde el punto de vista del Derecho Civil.

En efecto, creemos que la propiedad tuvo su origen en la ocupación de las cosas "Res Nulius", pero que a través del desenvolvimiento de las civilizaciones, así como de la ciencia del Derecho, la ley vino a suplir la facultad de tener la propiedad de una cosa, legitimando a la ocupación primitiva y garantizando por medio de la relación contractual, la transmisión de una riqueza a otra, sirviendo la ley como vínculo para la creación de las riquezas individuales y colectivas.

La primera forma de propiedad que aparece es la familiar, en forma de propiedad colectiva; en Roma la propiedad del "Ius Civile", aparece socializada

en forma colectiva, en cambio, la propiedad "Bonitaria" fué individual; la propiedad individual aparece con la revolución francesa, considerada como derecho natural; pero en la actualidad, la evolución se orienta a la socialización de la propiedad. Por lo tanto, como forma de la propiedad tenemos las siguientes: Individual y Colectiva, según que pertenezca a un individuo o a una persona colectiva.

Desde el punto de vista del objeto, la propiedad puede ser exclusiva o copropiedad.

La forma de adquirir la propiedad, son aquellas circunstancias que -- permiten a los sujetos el derecho de tener el dominio de los bienes.

Los medios de adquirir la propiedad son :

- a). Adquisiciones a título universal y a título particular.
- b). Adquisiciones primitivas y derivadas.
- c). Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL.- Ocurre este supuesto cuando se -- transmite todo el patrimonio de una persona, es decir, existe una transmisión de la cosa como universalidad jurídica, con todos los bienes, derechos y cargas o deudas. Bajo esta forma se adquiere una pluralidad de cosas o derechos, así como de deudas.

Como ejemplo podemos citar la herencia legítima y la testamentaria, -- donde los herederos, que son verdaderos continuadores del patrimonio del "De Cu jus" o testador, adquieren los bienes del mismo, con sus respectivas cargas.

TRANSMISIONES A TITULO PARTICULAR.- Esta sólo se refiere a un derecho o a una cosa, es decir, se trata de bienes determinados con sus respectivas cargas.

Como ejemplo encontramos el legado, donde el legatario sólo recibe una cosa específica del caudal hereditario, aunque cuando toda la herencia se distribuya en varios legados, las deudas también se distribuirán equitativamente, considerando a los legatarios como verdaderos herederos.

ADQUISICIONES PRIMITIVAS.- Este tipo de adquisición aparece cuando la cosa de que se trata no ha sido propiedad de alguna persona con anterioridad, - supuesto que ocurre con los bienes sin dueño, donde el adquirente es el primero en tenerla en propiedad.

ADQUISICIONES DERIVADAS.- En la adquisición derivada, la cosa de que se trata ha sido anteriormente propiedad de otra persona, es decir, se trata solamente de un cambio de dueño, donde el bien pasa de un patrimonio a otro.

ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO.- Existen cuando el adquirente se obliga a alguna contraprestación, es decir, se paga por la adquisición de una determinada cantidad.

ADQUISICIONES A TITULO GRATUITO.- Existen cuando el adquirente no tiene que dar nada a cambio, esto es, no existe la necesidad de pagar contraprestación alguna, para adquirir un bien, como sucede con la donación.

Además de las formas de transmisión de la propiedad que acabamos de mencionar, existen otras específicas tales como :

- I. El contrato
- II. La ley
- III. La ocupación
- IV. La accesión
- V. La prescripción
- VI. La adjudicación

Dentro de estas formas de adquirir la propiedad, estudiaremos; La --  
Ocupación, la Enajenación Voluntaria, la Usucapión y la Accesión, por conside--  
rar que las demás enumeradas anteriormente se encuentran contenidas dentro de -  
éstas.

### III.1 LA OCUPACION.

La ocupación es el modo natural y originario de adquirir la propiedad de ciertas cosas que carecen de dueño o cuyo dueño se ignora, es decir, es la aprehensión legal de las cosas que no tienen dueño. Esta es una forma de adquirir que sólo se aplica a los bienes muebles corpóreos.

Debido a que actualmente las cosas sin dueño son en número reducido, esta forma de adquirir la propiedad ha perdido importancia en la vida jurídica.

Respecto a los bienes sin dueño, hay que distinguir si son muebles o inmuebles; en el primer caso se denominan MOSTRENCOS y en el segundo VACANTES, aunque en nuestro derecho sólo pueden ocuparse los bienes muebles y los semovientes "animales".

En el Código Civil se regulan las siguientes formas de ocupación; - - Adquisición de tesoros, Adquisición de animales por caza, Adquisición de animales y otros productos por pesca.

ADQUISICION DE TESOROS.- El artículo 875 del mencionado Código Civil, dispone que se entiende por tesoro : "El depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore". Pero nunca un tesoro se considerará como fruto de una finca.

El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad. Si el sitio fuere de dominio del poder público o perteneciere a alguna persona particular que no es el mismo descubridor, se aplicará a éste una mitad del tesoro y la otra mitad al propietario.

Cuando los objetos descubiertos fueren interesantes para la ciencia o para las artes, se aplicarán a la nación para su justo precio, el cual se distribuirá - conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Para que, el que descubra un tesoro en suelo ajeno, goce del derecho ya declarado, es necesario que el descubrimiento sea casual.

De propia autoridad, nadie puede hacer excavación, horadación u obra alguna para buscar un tesoro en terreno o edificio ajeno. El tesoro descubierto en terreno ajeno, por obras practicadas sin consentimiento de su dueño, pertenece -- íntegramente a éste.

El que sin consentimiento del dueño hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, estará obligado en todo caso, a pagar los daños y perjuicios y, además, a costear la reposición de las cosas a su primer estado; perderá también su derecho de inquilinato si lo tuviere en el fundo, aunque no esté fenecido el término del arrendamiento, cuando así lo pidiere el dueño.

Si el tesoro se buscare con consentimiento del dueño del fundo, se observarán -

las estipulaciones que se hubieren hecho para la distribución; y si no las hubiere, los gastos y lo descubierto se distribuirán por mitad.

Si el propietario encuentra el tesoro en la finca o terreno cuyo usufructo pertenece a otra persona, ésta no tendrá parte alguna en el tesoro, pero sí el derecho de exigir del propietario, una indemnización por los daños que origine la interrupción del usufructuario en la parte ocupada o demolida para buscar el tesoro; la indemnización se pagará aún cuando no se encuentre el tesoro.

ADQUISICION DE ANIMALES POR CAZA.- La regulación que de esta forma de adquirir hace la ley civil, es con el fin de fijar los requisitos que se necesitan al respecto, es decir, para fijar el uso de este derecho de propiedad.

Los animales sin marca alguna que se encuentren en las propiedades, se presumen que son del dueño de éstas, mientras no se pruebe lo contrario, a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenezcan (Artículo - 854 del Código Civil).

Los animales sin marca que se encuentren en tierras de propiedad particular que explotan en común varios, se presumen del dueño de la cría de la misma especie y de la misma raza en ellas establecidas, mientras no se pruebe lo contrario.

Si dos o más fueren dueños de la misma especie o raza, mientras no haya prueba de que los animales pertenecen a alguno de ellos, se refutarán de propiedad común.

Se considera capturado el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venatorio y también el que está preso en redes.

Es lícito a cualquier persona apropiarse de los animales bravíos, conforme a -- los reglamentos respectivos; es lícito también, la apropiación de enjambres que no hayan sido encerrados en colmena o cuando la han abandonado.

Cabe hacer notar que no se entiende que las abejas han abandonado la colmena -- cuando se han posado en predio propio del dueño o éste las persigue llevándolas a la vista.

Los animales feroces que se escaparen del encierro en que los tengan sus dueños, podrán ser destruidos o capturados por cualquiera. Pero los dueños pueden recu perarlos si indemnizan los daños y perjuicios que hubieren ocasionado.

El cazador se hace dueño del animal que caza, por el sólo hecho de apoderarse -- de él, pero si la pieza herida muriese en terrenos ajenos, el propietario de -- éstos o quien lo represente, deberá entregarla al cazador o permitir que entre a buscarlo.

El propietario que infrinja lo dispuesto en el párrafo anterior, pagará el va-- lor de la pieza y, el cazador perderá ésta, si entra a buscarla sin permiso de aquél.

La apropiación de los animales domésticos se rige por las disposiciones conte-- nidas en el título de los bienes mostrencos del Código Civil.

ADQUISICION DE ANIMALES Y OTROS PRODUCTOS POR PESCA.- El derecho de pesca en aguas pertenece a los dueños de los predios en que aquéllas se encuen-- tren, con sujeción a las leyes y reglamentos de la materia.



La pesca y el buceo de perlas en las aguas del dominio del poder público, se re  
girán por lo que dispongan las leyes y reglamentos respectivos.

Como podrá apreciarse, se distingue para ejercitar el derecho que venimos estu-  
diando, entre aguas del poder público que son de uso común y aguas de particula  
res.

### III.2 LA ENAJENACION VOLUNTARIA.

Dentro de esta forma de adquirir la propiedad nos encontramos a la -- ley y al contrato. Según Bonecasse, la ley es la fuente suprema de las obligaciones, ya que las crea por medio del acto y el hecho jurídico. En consecuencia, la ley viene a ser la fuente general de las obligaciones que las origina, sea directamente o en forma indirecta.

Directamente las crea, cuando se trata de obligaciones no convencionales, o sea, las estrictamente legales, en cambio, las genera indirectamente, cuando se trata de las obligaciones voluntarias que provienen del contrato.

Las obligaciones voluntarias se derivan de los actos jurídicos. De manera que cuando se genera la propiedad a través de la ocupación y la acesión, su fuente es la ley en forma directa, y cuando la propiedad se transmite en forma convencional, su fuente también es la ley pero de manera indirecta.

De acuerdo con lo anterior, el contrato como forma de transmisión de la propiedad a título particular, puede ser oneroso o gratuito.

El contrato es el medio más eficaz para la transmisión del dominio -- por sí solo, respecto de cosas ciertas y determinadas, es decir, la propiedad -- se transfiere directa e inmediatamente como consecuencia del contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad como ocurría en el Derecho Romano.

Se distinguen los contratos traslativos de dominio, porque opera en forma inmediata la transmisión de la propiedad, sin que para ello sea necesario la entrega de la cosa o la traditio como en el derecho romano.

En el Derecho Romano primitivo, el contrato no era un medio de transmitir la propiedad por sí solo, sino que era necesario recurrir a otras figuras políticas para que se consolidara la propiedad a favor del comprador; en los primeros tiempos fué la Mancipatio y la In Iure Cessio, y posteriormente la Traditio, o sea, la entrega de la cosa.

Posteriormente, en el derecho consuetudinario francés, se acostumbró establecer en los contratos, principalmente en los que se celebraban ante Notario, que la entrega se llevara en forma simbólica o ficta, y con esto cae en desuso la tradición material de la cosa. Por esto el Código de Napoleón formula el principio de que : En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, -- la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, una dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica.

Este principio lo reproduce el artículo 2014 del Código Civil, el cual se refiere a enajenaciones de cosas ciertas y determinadas; de aquí que el contrato en nuestro derecho, por sí solo no es un medio eficaz para la transmisión del dominio en toda clase de bienes, sino únicamente, para los individualmente determinados.

Para los que no están individualmente determinados, rige el principio romano de la tradición real, simbólica o ficta. Por eso el artículo 2015 de -- nuestra ley civil establece : "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada la propiedad no se transfiere, sino hasta el momento en que la cosa se -- hace cierta y determinada..."

Por otro lado, en la adquisición de especies indeterminadas, es necesario recurrir a la entrega material, que es el medio más perfecto para la identificación de la cosa; o bien, a la tradición ficta cuando el adquirente, sin -- recibir la cosa, manifiesta que ya la conoce dándose por recibido; y por último, a la entrega simbólica, que también tiene los mismos efectos de la tradición -- real.

El sistema del Derecho Alemán se parece al nuestro en la transmisión de la propiedad que se efectúa a través de la compraventa, sólo que el Derecho Alemán tiene la característica de que, "la transmisión de la propiedad de bie-- nes inmuebles, tiene lugar cuando ambas partes ocurren ante el Registro Público de la Propiedad y manifiestan su voluntad ante el encargado, sólo hasta entonces se efectuará la transmisión del dominio". (15)

---

(15) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Cíviles, Editorial Hagtán, México 1964, pag. 67.

### III.3 LA USUCAPION O PRESCRIPCION.

La Usucapión proviene del latín *PRÆSCRIBERE*; es el medio de adquirir bienes y derechos, así como de liberarse de obligaciones, con el transcurso del tiempo y con los requisitos que la ley señale.

Por ahora lo que nos interesa es sólo la manera de adquirir, es decir, la prescripción adquisitiva, a lo que también se le conoce con el nombre de -- Usucapión.

La prescripción adquisitiva o usucapión; es la manera de adquirir, - mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado, la propiedad - de un bien mueble o inmueble. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario.
- II. Pacífica.
- III. Continua.
- IV. Pública.

A falta de cualquiera de estos requisitos, se ve impedida la posesión.

Los bienes inmuebles prescriben :

I.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una -- inscripción de posesión.

II.- En cinco años, cuando se posee en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua y públicamente.

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las -- fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho, el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta -- cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde -- que cese la violencia.

La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta pa -- ra la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena, o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

El que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por la prescripción, -- puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes -- en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

#### III.4 LA ACESION.

El término acesión, proviene del vocablo latino ACCEDERE, AGREGARSE.

Mediante la acesión se adquiere la propiedad, en virtud de la exten  
sión del dominio.

Puede definirse como: La forma de adquirir una cosa accesoría, de otra que no nos pertenece.

El Código Civil dispone que : "La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora, natural o artificialmente". Este derecho se llama acesión (artículo 886).

En virtud de la acesión, pertenecen al propietario :

- I. Los frutos naturales.
- II. Los frutos industriales.
- III. Los frutos civiles.



-- Son frutos naturales, los producidos espontáneamente de la tierra, las crías y demás productos de los animales. Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre y no al del padre, salvo convenio anterior en contrario.

Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido.

-- Son frutos industriales los que producen las heredades o fincas - de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo.

No se reputan frutos naturales o industriales sino desde que están manifiestos o nacidos.

-- Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquéllos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

#### CLASES DE ACCESION

Puede ser natural o artificial, la primera consiste en la unión de una cosa accesoria a otra principal y sin intervención del hombre. La segunda consiste en la incorporación de la cosa por obra del hombre.

La accesión natural se produce por las siguientes formas :

- I. Por aluvión
- II. Por avulsión
- III. Por formación de una isla
- IV. Por mutación de cauce de un río.

-- ALUVION.- La palabra aluvión viene del latín ALLUVIO ONIS, y ésta de ADI LUERE, lavar.

Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de los ríos, en virtud del efecto de las corrientes de las aguas.

El acrecentamiento que por aluvión reciben las heredades confinantes con corrientes de agua, pertenecen a los dueños de las riberas que el aluvión se deposita.

-- AVULSION.- La palabra avulsión proviene del término latino AVULSION, AVELLARE, arrancar, estirpar.

Tiene lugar cuando la corriente de un río logra desprender una parte considerable y reconocible de terreno o árboles y la lleva a un predio inferior, o a la orilla opuesta.

Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y lo lleva a otro inferior o a ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años contados desde el acaecimiento; pasado este plazo perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada, no haya tomado aún posesión de ella (artículo 910 del Código Civil).

Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas, pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no lo reclaman dentro de dos meses los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos y ponerlos en lugar seguro.

-- FORMACION DE UNA ISLA.- Las islas pueden formarse por aluvión, por avulsión, o bien, por la corriente de un río que se separe en dos brazos, dejando en medio una nueva porción de terreno.

Son del dominio del poder público, las islas que se forman en los mares adyacentes al territorio nacional, así como las que se formen en los ríos que pertenecen a la federación.

Cuando la corriente del río se divide en dos brazos o ramales, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, salvo lo que sobre el particular disponga la ley sobre aguas de jurisdicción federal (artículo 915 del Código Civil).

-- MUTACION DE CAUCE DE UN RIO.-- Los cauces abandonados por corrientes de agua que no sean de la federación, pertenecen a los dueños de los terrenos por donde corren esas aguas.

Si la corriente era limítrofe de varios predios, el cauce abandonado pertenece a los propietarios de ambas riberas, proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo de la corriente, tirando una línea divisoria por medio del álveo (artículo 914 del Código Civil).

## CAPITULO IV

### LA FORMALIDAD EN LA COMPRAVENTA

#### IV.1 DEFINICION DE LA COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa tiene una gran importancia por el número - de contratos que se realizan diariamente.

La compraventa resulta ser el medio más eficaz y práctico por el cual se intercambia la riqueza.

Es a través de este contrato como se garantiza a los particulares la legalidad de la transmisión de la propiedad y sus efectos jurídicos.

La compraventa resultó de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio.

Desde el punto de vista jurídico, resulta un acierto el que se haya - distinguido la compraventa de la permuta, reconociendo a la moneda un valor económico autónomo y diverso del valor económico del objeto indirecto del contrato de permuta.

La venta en el Derecho Romano tenía únicamente efectos obligatorios, no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, sino sólo obligau

ciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el "dominium" sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor.

A través de la venta, el vendedor se obligaba a entregar la cosa vendida al comprador, garantizándole la posesión pacífica de la misma. El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, ya que ésta se consolidaba a través de otras figuras jurídicas como : La In Jure Cessio y la Usucapio, por la cual el comprador, poseyendo la cosa objeto del contrato, por uno o dos años, - según los casos, adquiría el "dominium" sobre ella.

El Código de Napoleón, influenciado por el Derecho antiguo Francés, a su vez, de influencia Romanista, no logró apartarse plenamente del concepto del Derecho Romano de la venta, por cuyo efecto no transmitía la propiedad del objeto, como se demuestra con el texto del artículo 1582 del Código antes citado, - que establecía lo siguiente : "la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, con respecto al vendedor, - tan pronto como hay convención firme sobre la cosa y el precio, aunque dicha cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho".(16)

Como se ve de lo anterior, por efecto del contrato no se transmitía la propiedad del objeto, al exigir además, en el artículo 1583, que sólo hasta que conste la convención en que las partes se hayan puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio, el contrato se perfecciona.

---

(16) Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil III, Contratos Civiles, Editorial SEI, S.A. México 1986, pag. 38.

La moderna doctrina Francesa ha reconocido la influencia romanista -- del Código de Napoleón, aunque ha señalado que existe una substancial diferencia entre una y otra, sosteniendo que los romanos, no consideraron de ningún modo, que la transferencia de la propiedad fuese extraña a la naturaleza de la -- venta y a su objetivo. Prueba de ello es el hecho de negarse a tratar como ven-- ta, toda convención que incluyera una cláusula por la cual el comprador no pa-- sara a ser propietario.

En el Derecho Romano, el vendedor se obligaba a entregar físicamente la cosa y a garantizar la utilidad de la posesión pacífica, independientemente de que el enajenante fuese o no el propietario.

Por otra parte, opinan los tratadistas que el Código de Napoleón evidencia el abandono de la doctrina romanista, considerando la reglamentación total del contrato de venta, siendo exagerado criticar a dicho Código por el análisis gramatical de un solo artículo.

Es entendible que la moderna doctrina francesa interprete la esencia de las reglas de la compraventa desde su punto de vista, ya que una gran mayoría de las codificaciones modernas se han apartado del concepto romanista y de las reglas del Código de Napoleón, demostrando una mejor técnica sobre el consensualismo y sus efectos. Aunque es innegable que bajo la influencia del Código de Napoleón, una serie de legislaciones tomaron su ejemplo, también lo es que, en las últimas décadas, algunas se han inclinado al consensualismo de la -- compraventa, por cuyo efecto; "la propiedad se transmite cuando las partes se han puesto de acuerdo en el precio y en la cosa".(17)

---

(17) Chirino Castillo, Joel. Op.Cit. pag. 39.

En nuestra legislación, el contrato de compraventa tiene como consecuencia jurídica, la transmisión de la propiedad de la cosa o del derecho que de ella se deriva.

Al respecto el artículo 2014 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que : "... la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de la tradición, ya sea natural, ya sea simbólica..."

Nuestro Código Civil de 1928, al definir el contrato de compraventa en el artículo 2248 señala que : "Habrà compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Así mismo, el artículo 2249 del mismo ordenamiento establece que : "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".

Como se ve, nuestro Código Civil en sus artículos 1796 y 2248 se desprende que adopta el principio consensualista, el cual fué tomado del Ordenamiento de Alcalá, de manera que es suficiente con que las partes se pongan de acuerdo en el objeto y en el precio, para que el contrato de compraventa se perfeccione y se tenga por transmitida la propiedad de la cosa o del derecho, aunque el objeto del contrato no se haya entregado ni el precio satisfecho.

La transmisión de la propiedad se verifica entre los contratantes, -- por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario.



Los sujetos que intervienen en el contrato de compraventa se denominan : vendedor, el que transmite el dominio de una cosa o de un derecho; y comprador, el que paga el precio cierto y en dinero. Cuando se refiere a la acción de enajenar en sentido genérico, se denominan enajenante y adquirente.

El contrato de compraventa es un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, instantáneo o de tracto sucesivo, formal para bienes inmuebles y consensual para muebles, comutativo y excepcionalmente aleatorio.

El contrato de compraventa es principal, ya que para su existencia -- jurídica no requiere de la preexistencia de ningún otro para que exista o valga por sí mismo.

La compraventa es un contrato consensual, pues para su existencia no se requiere de formalidad alguna. Es suficiente que las partes se pongan de -- acuerdo en el precio y en la cosa, para que el contrato exista, aunque el primero no se haya satisfecho ni la otra entregada.

El contrato de compraventa es bilateral, porque tiene como contenido obligaciones recíprocas para ambas partes. El vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho y el comprador a pagar un precio cierto y en dinero.

El contrato de compraventa es oneroso, porque en él se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, es decir, la valoración económica de las contraprestaciones del vendedor y del comprador. La cosa o el derecho cuya propiedad se transmite, representa una valoración patrimonial para el vendedor. El pago del precio implica, para el comprador, una erogación económica.

El contrato de compraventa es un contrato instantáneo, porque se perfecciona en un solo acto temporal, es decir, se agota en el mismo momento de celebrarse.

La compraventa también es un contrato de tracto sucesivo, si los contratantes convienen en diferir el cumplimiento de las obligaciones contraídas, cumpliendo la obligación en prestaciones periódicas.

Por lo que se refiere a la forma del contrato de compraventa, el artículo 2316 del Código Civil vigente, establece que : "El contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial sino cuando recae sobre un inmueble".

De acuerdo con lo anterior, el contrato de compraventa puede ser consensual o formal, según recaiga sobre bienes muebles o inmuebles.

Más adelante analizaremos la formalidad de estos dos aspectos.

La compraventa es un contrato conmutativo, en virtud de que el comprador y vendedor, desde el momento en que lo celebran, conocen las ventajas y desventajas económicas que tendrán, con motivo de la celebración de éste.

El contrato de compraventa es excepcionalmente aleatorio, cuando las partes introducen en forma expresa la modalidad que el comprador tome para sí - el riesgo de que los frutos lleguen o no a existir, o bien, que los productos - inciertos de un hecho, no puedan estimarse en dinero, como en la compra de esperanza en el que sólo hasta que se dé el hecho o el acontecimiento, se sabrá - - quién es el agraciado o el perdedor en el contrato.

La compraventa puede ser civil o mercantil. La civil se obtiene por exclusión, pues será contrato de compraventa civil, toda aquella que no quede - reglamentada dentro del código de comercio.

La naturaleza mercantil de la compraventa se regula en los artículos 75 y 371 del Código de Comercio.

El artículo 75 enuncia los actos de comercio en los que incluye los - casos de compraventa mercantil en las fracciones; I, II, III, IV, XXI y XXII.

Artículo 75 fracción I.- "Todas las adquisiciones, enajenaciones y - alquileres, verificados con el propósito de especulación comercial, de manteni- mientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después - de trabajados o labrados".

II.- "Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial".

III.- "Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles".

IV.- "Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títu los de crédito corrientes en el comercio".

- XXI.- "Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil".

XXII.- "Los contratos y obligaciones de los empleados de los comer- ciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servi cio".

El artículo 371 del Código de Comercio a que se viene haciendo referencia señala que : "serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar".

Las partes que intervienen en el contrato de compraventa, tomando en cuenta el principio de la autonomía de la voluntad para contratar, tienen el de recho de celebrar libremente el contrato de compraventa, interviniendo en la -- misma igualdad de circunstancias, en la regulación de las cláusulas contractuales, sin embargo, también se le da la característica a la compraventa, de ser un contrato forzoso.

Es forzosa la compraventa cuando el cumplimiento del contrato definitivo, derivado de la promesa de venta es exigida. Si el promitente se rehusa a suscribir el contrato de compraventa definitivo, el juez firmará en su rebeldía.

También las ventas judiciales tienen las características de compraventa forzosa, y son aquéllas que se llevan a cabo en almoneda, subasta o remate - público.

Esta enajenación puede llevarse a cabo por decreto judicial o por -- convenio de los litigantes, en ambos casos se aplicarán las reglas generales -- del contrato de compraventa.

En cuanto al procedimiento de remate, éste se registrá por el Código de Procedimientos Civiles.

El mandato judicial que decreta el remate de bienes secuestrados, es el efecto jurídico, de que el deudor responde de sus deudas con todos sus bienes. El juez en estos casos, únicamente decreta el cumplimiento forzoso de la obligación previamente contraída, ordenando la venta de los bienes secuestrados, a través del procedimiento judicial.

Rematados los bienes, el mismo deudor podrá formalizar la venta judicial y en caso de que se niegue hacerlo, lo hará el juez en su rebeldía.

La compraventa puede ser pura y simple, sin embargo, cuando las partes introducen alguna modalidad, con base en el principio de la autonomía de la voluntad para contratar, se desprenden ciertas características que son reguladas por nuestro Código Civil.

Las principales especies de compraventa, en función de las modalidades a que se sujeta el consentimiento son :

- a). Compraventa con reserva de dominio.
- b). Compraventa en abonos.
- c). Compraventa con pacto de preferencia.
- d). Compraventa con pacto de no vender a determinada persona.
- e). Compraventa a vistas.
- f). Compraventa sobre muestras.
- g). Compraventa por acervo.

a). LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.- Tiene la característica de que el enajenante se reserva el dominio de la cosa, hasta en tanto el comprador no pague el precio pactado, dando así al vendedor la garantía de que, hasta

en tanto no se pague el precio de la compraventa, la propiedad no pasará al - - comprador.

Esta modalidad implica una doble figura jurídica en caso de que se rescinda el contrato, por incumplimiento de las obligaciones. Será un contrato de compraventa sujeto a una condición suspensiva y a la vez, será un contrato de arrendamiento, sujeto a una condición resolutoria.

Al efecto, el artículo 2315 del Código Civil establece lo siguiente : "En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma".

Para el caso de la rescisión de la compraventa con reserva de dominio, el artículo 2311 del Código Civil establece : "Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas".

Para que esta modalidad de la reserva de dominio surta efectos frente a terceras personas, deberán los contratantes, inscribir el contrato en el Registro Público de la Propiedad, ya se trate de bienes inmuebles registrados o -

de bienes muebles susceptibles de identificación.

La entrega de la cosa, objeto del contrato, da al comprador el carácter de arrendatario; en estas condiciones, el adquirente no podrá enajenar el objeto, y para el caso de que lo vendiere, el vendedor podrá rescindir el contrato, con independencia de la acción penal que resulte al comprador, por disponer de un objeto cuya posesión le fué transmitida precariamente.

b). LA COMPRAVENTA EN ABONOS.- Se da cuando las partes acuerdan que el pago del precio se cumpla en exhibiciones periódicas, que reciben el nombre de "abonos".

Esta modalidad nos permite observar que, desde que el contrato se celebra, el adquirente se convierte en propietario con todas las facultades de dueño.

Es muy común que en este tipo de contrato las partes incluyan en su clausulado, que la falta de pago de uno o varios abonos, hará exigible el pago total del precio fijado en el contrato. Esta cláusula recibe el nombre de "PACTO COMISORIO EXPRESO", y tiene el efecto jurídico de declarar la caducidad del plazo concedido al comprador, para pagar el precio.

Para que la acción rescisoria produzca efectos frente a terceras personas, es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

El pacto comisorio no surtirá sus efectos cuando se trate de bienes muebles que no sean susceptibles de identificación, y que el tercero adquirente sea de buena fe.

En caso de que la venta en abonos sea rescindida, se deben de aplicar las mismas reglas de la venta con reserva de dominio, contenidas en el artículo 2311 del Código Civil.

c). LA VENTA CON PACTO DE REFERENCIA.- Tiene lugar cuando las partes acuerdan que, cuando el adquirente pretenda enajenar el objeto de la compra venta, deberá preferir en igualdad de circunstancias al enajenante. La violación a esta obligación, sólo da acción al enajenante, para reclamar el pago de daños y perjuicios

El artículo 2304 del Código Civil establece las siguientes reglas :

- 1.- Si se trata de bienes muebles, el vendedor, después de ser notificado de la oferta, deberá ejercer su derecho dentro de los tres días siguientes.
- 2.- Si la cosa fuere inmueble, el vendedor deberá ejercer su derecho, dentro de los diez días siguientes.
- 3.- El derecho de preferencia se ejercerá pagando el precio que el comprador -- ofrece, en caso de no hacerlo, el pacto de preferencia quedará sin efecto.

No obstante que las partes pueden estipular el pacto de preferencia, en los términos antes descritos, el Código Civil en el artículo 2302, prohíbe el pacto de retroventa o una promesa de venta sobre el mismo objeto del contrato, por el notorio perjuicio que se ocasiona a los acreedores y al fisco.

d). Las partes pueden también estipular como modalidad, EL PACTO DE NO VENDER LA COSA, OBJETO DEL CONTRATO A DETERMINADA PERSONA.- Sin embargo, por acuerdo de las partes, no se puede pactar que el adquirente quede impedido para enajenar el objeto, ya que la inenajenabilidad de las cosas, solamente las pue



de declarar el orden público que regula la capacidad y el derecho de propiedad.

La violación al pacto de no vender a determinada persona sólo produce la obligación de indemnizar al vendedor, de los daños y perjuicios que se le hayan causado.

e). Las partes también pueden estipular ; LA COMPRAVENTA A VISTAS.- Llamada así a la compra de una cosa que se acostumbra gustar, pesar o medir.

El problema de esta modalidad, consiste en determinar el momento en que se forma el consentimiento del contrato.

Una tesis sostiene que se trata de un contrato condicional sujeto a que las partes pesen, midan o gusten el objeto, y cuya condición realizada dará origen al nacimiento del contrato.

Otras sostienen que la compraventa se realiza desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo en el objeto, aunque éste no se haya gustado, - pesado o medido.

Nuestro Código Civil en su artículo 2257, acepta la primera hipótesis, al señalar que el contrato de compraventa producirá sus efectos sólo cuando las partes hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

Esta modalidad tiene el inconveniente en cuanto a la acción de gustar, ya que es una apreciación subjetiva, lo que dificulta la prueba en contrario al no poderse demostrar si el objeto fue del agrado del adquirente, y en este caso, el contrato queda sujeto a la voluntad de uno de los contratantes, lo que va en contra del artículo 1797 del Código Civil que establece : "La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

f). El Código Civil de 1928 introdujo la modalidad de la COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS tomando como modelo el Código de Comercio.

La Compraventa sobre muestras se da cuando las partes acuerdan tomar como base, una porción del objeto para determinar sus cualidades homogéneas.

Este contrato se perfecciona al momento en que las partes hayan aceptado la muestra, aunque la entrega del objeto se difiera, ya que dicha modalidad no cambia en modo alguno, la naturaleza consensual de la compraventa.

Una vez que la muestra haya sido aceptada, tendrá la calidad de prueba para determinar la homogeneidad del objeto.

El artículo 2258 del Código Civil establece : "En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos, nombrados uno por cada parte, y un --tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la --conformidad o inconformidad de los artículos, con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

g). Por lo que se refiere a la modalidad de la COMPRAVENTA POR ACERVO.- El artículo 2259 del Código Civil establece : "Si la venta se hizo sólo a la vista por acervo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o --medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo, la cantidad, peso o medida que él calculaba".

Esta modalidad se caracteriza porque las partes, al momento de celebrar el contrato, consideran el objeto como un todo, ya se trate de bienes homogéneos o heterogéneos, es decir, como el conjunto de mieses o frutos con independencia de su calidad homogénea, cantidad, peso o medida, de ahí que el --

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

propio precepto determine; "que el comprador no podrá pedir la rescisión del -  
contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida  
que calculaba".

#### IV.2 REQUISITOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

El contrato como acto jurídico, está compuesto de elementos de existencia y de validez.

Dentro de los elementos de existencia tenemos :

- a) El consentimiento.
- b) El objeto.

Como requisitos de validez de la compraventa, nuestro Código Civil - únicamente reglamenta dos de ellos, que son :

- a) La capacidad.
- b) La forma.

Los demás elementos siguen las reglas generales.

a). EL CONSENTIMIENTO.- es el acuerdo de voluntades manifestado en forma exterior, en el que el comprador y vendedor se ponen de acuerdo en el precio y en la cosa.

Para el Derecho Mexicano, la compraventa es un contrato consensual - traslativo de dominio, cuyo efecto se produce por la celebración del contrato. Tanto la entrega física de la cosa como el pago del precio, son consecuencia - natural del contrato.

El consentimiento, en embargo, es ineficaz cuando alguna de las partes o ambas ha sufrido un error sobre la naturaleza del contrato o error en - el objeto, como cuando una piensa que el objeto lo va a recibir como donación y el vendedor piensa que está celebrando un comodato y no una compraventa, o - cuando ambos piensan en objetos diversos.

En estos supuestos el contrato es inexistente, ya que no existió el consentimiento como acuerdo de voluntades.

El error sobre la identidad del objeto se da cuando una de las partes cree vender una pequeña casa en el número diez y el comprador estima que - está adquiriendo una residencia, marcada con el número veinte.

El consentimiento en la compraventa puede ser expreso o tácito. Hay consentimiento expreso, cuando se manifiesta verbalmente o por escrito o por - signos inequívocos, que indiquen la aceptación. Será tácito, cuando resulte - de hechos o de actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo.

La falta de consentimiento en la compraventa, produce la inexistencia jurídica del contrato.

b). EL OBJETO.- Como otro elemento de esencia, se debe distinguir entre objeto directo del contrato y el objeto indirecto.

El primero consistirá en la creación de las obligaciones, transmitir el dominio y pagar el precio. Si el pretendido contrato de compraventa no tuviere estas finalidades, será inexistente por falta de objeto directo.

Por lo que se refiere al objeto indirecto del contrato, son la cosa y el precio. Nuestro Código Civil sólo reglamenta lo relativo al objeto indirecto, o sea, el objeto de las obligaciones creadas.

Al respecto el artículo 1824 establece : "son objeto de los contratos :

- I. La cosa que el obligado debe dar
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

En atención de lo anterior, se hace necesario estudiar en qué consiste el objeto indirecto del contrato y las distintas hipótesis en que falta, -- así como sus consecuencias jurídicas.

Para que la cosa pueda ser objeto del contrato, debe reunir los siguientes requisitos :

- a). Existir en la naturaleza.
- b). Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- c). Estar en el comercio.

La existencia material se determina por las leyes de la física, que identifican su naturaleza corpórea e incorpórea, de manera que para los efectos de la compraventa, puede ser objeto del contrato : toda entidad real, -- ideal, material o inmaterial, que pueda ser susceptible de aprovechamiento por parte del hombre.

El contrato será inexistente si el objeto no se determina o se precisa su especie.

El objeto puede estar fuera del comercio, por su naturaleza o por -- disposición de la ley.

Están fuera del comercio por su naturaleza; los bienes que no pueden ser susceptibles de apropiación individual, como el aire y el espacio aéreo.

Los bienes fuera del comercio por disposición de la ley; son todos aquéllos que la ley los declara intransferibles e inalienables.

Entre estos bienes algunos corresponden al dominio del poder público, entre los que se encuentran; los que pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios.

Los bienes del dominio público se dividen a su vez : en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. Los de uso común, están constituidos por : bienes terrestres, como las vías públicas, parques y jardines; por bienes fluviales, como los ríos o canales y por bienes marítimos, como las costas, playas y mares.

Los bienes propios del estado están destinados a la función administrativa de la federación, los estados o los municipios, teniendo la característica de ser inalienables e imprescriptibles, hasta en tanto no se desafecten de su destino.

La cosa objeto del contrato puede extinguirse, desaparecer total o parcialmente, o perderse antes de la celebración del contrato, en el momento de concertarse o después de estipulado, lo que trae como consecuencia, el problema de los "riesgos de la cosa", por lo que debemos estudiar las siguientes hipótesis :

- Si la cosa se pierde antes de la celebración del contrato, la cosa parece para el propietario.
- La cosa objeto del contrato puede perderse :
  - a). Por perder la cosa o por quedar fuera del comercio.

- b). Por desaparecer, de tal modo que no se tenga noticias de ella o que, aun que se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar.
- En caso de pérdida total o parcial de la cosa, se deben de aplicar las siguientes reglas :
- I. En caso de pérdida total o parcial del objeto, cuando éste se encuentre en poder del vendedor, si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación quedará sin efecto y el vendedor sufrirá la pérdida, salvo convenio en contrario.
  - II. Si la cosa se pierde en poder del vendedor, se presumirá siempre por -- culpa suya, mientras no pruebe lo contrario.
  - III. En los casos de defunción total del objeto, por culpa del vendedor o del comprador, se observarán las reglas siguientes :  
Cuando se destruya por culpa del vendedor, éste responderá al comprador por el valor total de la cosa, más el pago de daños y perjuicios.
  - IV. Si se pierde por culpa del comprador, el vendedor quedará libre de toda obligación.
  - V. Si la cosa se deteriora o se pierde parcialmente por culpa del vendedor, el comprador podrá optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado en que se encuentre y exigir la reducción del precio y el pago de daños y perjuicios.
  - VI. Si el deterioro o pérdida parcial del objeto, resulta de la culpa del - comprador, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se encuentra.



Nuestro Código Civil admite la compraventa de cosas futuras, la cual puede estipularse en los siguientes casos :

- a). Compra de esperanza.
- b). Compra de cosa esperada.
- c). Compra de cosa futura.

a). LA COMPRA DE ESPERANZA.- Es de naturaleza aleatoria y es aquella en la que el comprador adquiere para sí, el riesgo de que los frutos que se produzcan en un tiempo determinado, no lleguen a existir, o bien, que los productos inciertos de un hecho puedan estimarse en dinero.

Algunos autores sostienen que en estricta técnica jurídica, este contrato debe de ser inexistente, por falta de objeto indirecto presente, pero la ley, por una ficción, los tiene como existentes para los efectos de este contrato.

El elemento aleatorio del contrato radica en que lleguen o no a existir los frutos, o que puedan estimarse los productos en una cantidad mayor o menor en dinero, de aquí que las pérdidas o ganancias se conozcan hasta que se den los frutos o productos.

b). El llamado contrato de COMPRAVENTA DE COSA ESPERADA.- queda sujeto a una condición suspensiva, relacionada con la existencia de la cosa. Si no llegare a existir la cosa principal, tampoco llegará a existir la obligación; no se adeuda el precio ni existe ninguna responsabilidad entre las partes.

c). LA COMPRA DE COSA POR ELABORARSE.- queda sujeta a un término; en consecuencia, el contrato existe, nacen las obligaciones y sólo a la entrega se

le sujeta a un término. En caso de que el vendedor no entregue la cosa en el plazo señalado, existirán las acciones de cumplimiento y de resolución del contrato, con el consiguiente pago de daños y perjuicios.

Aunque nuestra legislación permite celebrar la compraventa sobre cosas futuras, no se permite que éste se lleve a cabo sobre la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento. La prohibición se funda en el concepto valorativo de la vida humana, que no puede ser materia de -- contrato.

El objeto del contrato debe ser determinado o susceptible de ser determinable en cuanto a su especie, ya que los géneros no pueden ser objeto de contrato.

La cosa objeto del contrato debe de estar dentro del comercio. Pueden estar fuera del comercio, por su naturaleza o por disposición de la ley.

Están fuera del comercio por su naturaleza; las que no pueden ser -- poseídas por algún individuo exclusivamente.

Están fuera del comercio por disposición de la ley; todos aquellos - bienes cuya limitación jurídica se encuentra reglamentada en diferentes leyes.

Leyes de carácter político estatal, entre las que se encuentran : "la prohibición constitucional respecto de los bienes inmuebles, ubicados a lo largo de cien kilómetros de la faja fronteriza y cincuenta kilómetros a lo largo de la zona costera; lugar en que los extranjeros, por ningún motivo, podrán adquirir dichos bienes".

Leyes de carácter político económico, que son las que se refieren a la protección de la riqueza pública o riqueza estratégica, que regulan la propiedad y explotación de los yacimientos y energéticos.

Las que se refieren a la administración pública : "cuyas normas regulan los bienes destinados a un servicio público".<sup>(18)</sup>

La violación a estas limitaciones legales trae como consecuencia la inexistencia del contrato por falta de objeto.

El precio forma parte también del objeto indirecto en la relación contractual de la compraventa.

El precio podrá pagarse parcialmente en dinero y la cantidad restante con valor de otra cosa. Sin embargo, para que el contrato se considere como compraventa, el precio en dinero deberá ser igual o mayor que el valor de la cosa. Si fuese a la inversa, el contrato será de permuta.

El precio de la compraventa debe ser : cierto, justo y en dinero. La certeza es la realidad del valor pactado entre las partes, en oposición a una simulación total o parcial.

El precio debe ser justo, es decir, debe existir una proporción entre la cosa y el valor real de la cosa vendida. Es de advertir, que acerca del precio justo, sólo en casos excepcionales puede configurarse la lesión en perjuicio del vendedor, esto es, cuando el comprador paga un precio evidentemente desproporcionado al valor de la cosa, aprovechándose de la suma ignoran-

---

(18) Chirino Castillo, Joel. Op. Cit. pág. 52.

cia, la notoria inexperiencia o de la extrema miseria del vendedor (artículo - 17 del Código Civil).

El precio de los artículos de consumo generalizado, ha sido substraído a la libertad contractual, por la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que es la Secretaría de Comercio la que debe de fijar tales precios, no obstante las objeciones constitucionales y de orden práctico que se han planteado.

Suele mencionarse también, que el precio ha de ser : real, serio, - sincero, verdadero (verum). El precio según Pothier, "es verdadero cuando se conviene con la intención de que el vendedor podrá exigirlo. Si de inmediato se hace remisión por el vendedor, no habrá venta".

Hay precio irrisorio, si no existe proporción ninguna entre él y el valor real de la cosa vendida. En este supuesto, se debate en doctrina si el contrato es una venta o una donación.

Laurent sostiene que es nulo como una y otra, pero otros autores consideran acertadamente, que vale como donación a virtud del ya mencionado principio de la conservación del contrato.

Sobre este mismo requisito cabe advertir, sin embargo, no es indispensable precisamente, que el precio sea el equivalente exacto del valor real de la cosa, sino que basta que exista una cierta proporción razonable entre uno y otro.

Acerca del precio irrisorio, es oportuno recordar que la "Mancipatio Romana", era en el fondo, una "Imaginaria venditio", porque en ella había también un precio irrisorio o simbólico, "nummo uno", al igual de lo que acontece

en el Derecho Anglosajón con las enajenaciones de bienes cuantiosos a instituciones benéficas a cambio de un dólar "for one dollar consideration".

"Cuando en la venta hay un precio vil, no puede generalizarse en el sentido de que dicha venta sea nula, si bien tal circunstancia, puede constituir presunción de simulación de la venta".<sup>(19)</sup>

El precio debe ser en dinero del cuño corriente, en el momento de hacerse el pago. Si la mayor parte es una cosa y la otra parte menor es en dinero, se tiene la permuta y no compraventa.

Puede pagarse el precio en una o varias exhibiciones, pero cuando es una cantidad periódica o pensión, referida a la duración de la vida de una persona, se trata de un contrato diferente, esto es, de una renta vitalicia.

El precio en la compraventa podrá fijarse por los contratantes, por la ley o por un tercero.

El precio podrá ser fijado libremente por los contratantes, en ejercicio de la libertad contractual.

La ley puede establecer limitaciones en cuanto al costo de determinados productos, frutos y cereales. En este caso, el precio no podrá exceder -- del que fije la ley, en el lugar donde se lleve a cabo la celebración del contrato.

El vendedor y el comprador, pueden acordar que el precio sea fijado por un tercero.

---

(19) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 1982, pág. 132.

La doctrina ha discutido mucho respecto a la naturaleza jurídica de la intervención del tercero. Ha expresado que es un árbitro, un perito, o -- bien, un mandatario. La solución se encuentra en las facultades y atribucio-- nes que las partes le hayan asignado a terceros.

"Si el tercero va a dirimir una controversia entre los contratantes, respecto del precio de la cosa, será un árbitro; si por el contrario, va a fijar el precio teniendo en cuenta sus conocimientos como valuador, entonces será un perito; si por el contrario, el tercero recibe el encargo de discutir -- con el vendedor la fijación del precio, su función será de mandatario." (20)

Existe el problema de establecer en qué momento se perfecciona el -- contrato, cuando el precio es fijado por un tercero.

Al respecto, una corriente doctrinal sostiene que el contrato se perfecciona desde el momento en que el tercero fija el precio en el contrato de -- compraventa. Otra sostiene que el contrato se perfecciona hasta que el precio fijado por un tercero, es aceptado por las partes del contrato.

Esta última teoría es aceptada por el Código Civil, al considerar -- al tercero como mandatario, cuya fijación del precio queda condicionada a que las partes no la rechacen.

---

(20) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. págs. 76 y 77.

#### IV.3 REQUISITOS DE VALIDEZ.

Dentro de los elementos de validez que deben de estudiarse en este contrato de compraventa, son los relativos a la capacidad de los contratantes y a la forma exigida por la ley, ya que por lo que se refiere a la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el fin o motivo determinante, se siguen las reglas generales.

a). En cuanto a la capacidad de los contratantes, podemos decir en aplicación del artículo 1798 del Código Civil, que son capaces para celebrar este contrato, todas las personas no exceptuadas por la ley.

En el contrato de compraventa, la capacidad del vendedor es diferente a la del comprador, pues el primero requiere una capacidad específica de tipo personal relacionada con el bien o la cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien, ya que si no lo es, no podrá transmitir el dominio, que es una característica del contrato de compraventa.

Por otro lado, el comprador únicamente necesita de una capacidad general, ya que es la persona a quien se le transmitirá la propiedad del objeto, materia -

de la compraventa, y sólo requerirá también de una capacidad especial, si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo y transmite la propiedad de otros bienes como parte del precio estipulado, pues respecto de ellos, necesitará ser propietario.

El vendedor además de la capacidad de goce y de ejercicio que requiere para -- celebrar el contrato, deberá también de tener el poder de disposición de la cosa, materia del contrato, ya que si el objeto indirecto del contrato no es proprio, el vendedor estará en presencia de la figura jurídica conocida como venta de cosa ajena y en este caso la venta será nula, pero el contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción, el vendedor adquiere por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

La capacidad en la compraventa presenta problemas específicos para vender y -- comprar. en cuanto que establece prohibiciones nuestro Código Civil en los si- guientes casos :

- I. Los extranjeros no pueden adquirir bienes inmuebles en la faja de cien - kilómetros a lo largo de la frontera y cincuenta kilómetros en las pla-- yas, según lo establece el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- II. Las personas morales no pueden adquirir bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Es- tados Unidos Mexicanos y a sus leyes reglamentarias (artículo 2274 del - Código Civil).
- III. Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores de -- oficio, los abogados, los procuradores y los peritos, no pueden comprar



los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes (artículo 2276 del Código Civil).

IV. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hayan encargado :

1. Los tutores y curadores
2. Los mandatarios
3. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado.
4. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos.
5. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.
6. Los empleados públicos (artículo 2280 del Código Civil).

V. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (artículo 2281 del Código Civil).

Todas las compras que se hagan con violación a esta prohibición expresa de comprar serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona (artículo 2282 del Código Civil).

VI. Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres, los bienes comprendidos en la primera clase de los mencionados en el artículo 428 "bienes que adquieran por su trabajo" (artículo 2278 del Código Civil).

VII. Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974 "Derecho del tanto" (artículo 2279 del Código Civil).

VIII. Los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, salvo que éste se lleve a cabo previa autorización judicial (artículos 174 y 176 del Código Civil).

b). La formalidad en el contrato de compraventa debe de distinguirse, según se trate de bienes muebles e inmuebles.

En los contratos de compraventa de bienes muebles, la ley no exige para su validez ninguna formalidad especial, por lo que en este caso, el contrato se clasifica como consensual, es decir, es suficiente el acuerdo de voluntades para que la compraventa se perfeccione y obligue a las partes.

En esa virtud, el contrato de compraventa de bienes muebles puede celebrarse - en escritura pública, en documento privado con o sin testigos, en forma verbal o por actos y circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento.

Por lo que se refiere a la compraventa de bienes inmuebles, la ley exige una - formalidad determinada e impuesta para su validez, por lo que en este caso el contrato es formal.

El principio general respecto a la forma de los contratos de compraventa de -- bienes inmuebles, es que deben constar en escritura pública, este principio de riva de la aplicación del artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal del 8 de enero de 1980, el cual señala que : "Las enajenaciones de -- bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario, sea mayor de treinta mil - nesos. deberán constar en escritura pública ante notario público.

Se excepta de esta formalidad, los bienes en los cuales se constituya el patrimonio de familia, cuya cantidad total deberá resultar de multiplicar 3,650 por el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio".

Las excepciones a esta regla general son las siguientes :

- Cuando las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario 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 del Código Civil).
- Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto en el artículo 2317 (artículo 2320 del Código Civil).

Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario 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 estén inscritos los bienes.

La constancia de venta será ratificada ante el registrador, quien tiene la 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 del Código Civil). La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este Código (artículo 2322 del Código Civil).

Por último, 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 serán 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 de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y -- llevar siempre el sello respectivo.

El Registro Público de la Propiedad inmueble inscribirá :

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... (artículo 3042 del Código -- Civil).

Por otro lado, el artículo 3046 del Código Civil regula la figura jurídica de la 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.

#### IV.4 LA FORMALIDAD EN LA COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES.

El Artículo 2316 del Código Civil establece; "que el contrato de compra venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando -recae sobre un inmueble".

Este precepto legal establece el principio genérico de la consensualidad, tratándose de la compraventa de bienes muebles.

Los contratos consensuales, son los que para su validez, no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito, basta que sea en forma verbal y aún, el consentimiento se otorgue en forma tácita, es decir, a través de hechos que necesariamente lo presupongan, sin recurrir a la palabra o a la escritura.

La compraventa de bienes muebles es un contrato consensual; es válido si se manifiesta el consentimiento verbalmente, o bien, por medio de hechos tácitos que necesariamente lo presupongan e incluso, de lenguaje mímico.

Será necesario únicamente que se den tanto los elementos esenciales del contrato como los de validez.

Por lo que se refiere al consentimiento, basta que las partes se pongan de acuerdo en transmitir el dominio de la cosa o derecho y, de pagar por ello un precio cierto, justo y en dinero, para que el consentimiento en la compraventa se tenga por integrado y consecuentemente el contrato quede formado.

Este principio consensual de la compraventa de bienes muebles, a nuestro modo de ver, ha traído como consecuencia, la inseguridad jurídica que respecto de bienes muebles valiosos se presenta a cada momento en la práctica.

Es un hecho de que al lado de los bienes inmuebles, a los que la ley les ha dado una especial protección en relación con terceras personas, en la actualidad existen bienes muebles tanto o más valiosos que los inmuebles, por ejemplo un automóvil, algunas joyas, equipos de investigación, herramientas, obras de arte y aún, bienes de mero placer son tan costosos o quizá más que un inmueble ubicado en el Distrito Federal o en cualquier otro lugar.

En esa razón consideramos que es conveniente, para que exista una seguridad jurídica en la adquisición de bienes muebles valiosos, el hecho de que los contratos de compraventa que se celebren respecto de ellos, deben de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los efectos de su publicidad, y por lo tanto, para que produzcan efectos contra terceros, como los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Es evidente que para lo anterior, es necesario que se exijan requis

tos, los cuales en forma mínima serían los siguientes :

- a). Que el bien mueble sea identificable en forma indubitable.
- b). Que el valor del bien tenga un mínimo, que sería el de 365 veces al salario mínimo vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación.

Esta cantidad -el Artículo 2317 del Código Civil- ya la toma como base para la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles en documento privado, firmado ante dos testigos, ratificadas ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Claro está que lo anterior sería objeto de una reforma al Código Civil, específicamente en lo que se refiere al Artículo 2316, lo que vendría en última de las instancias, a completar el sistema de regulación formal respecto de bienes muebles valiosos y bienes inmuebles que reglamenta nuestra Ley Civil.

Creemos que una reforma al Código Civil, en los términos antes apuntados, de ninguna manera perjudicaría las transacciones relativas a bienes muebles, sino que por el contrario, otorgaría seguridad a los particulares, garantizando las inversiones que por su naturaleza requieren seguridad jurídica y -rapidez contractual.



## CONCLUSIONES

1.- Consideramos que no existe en la actualidad un concepto genérico que explique las características de los bienes en general, por esa razón se debe de entender como "Bien"; a toda entidad real, ideal, material o inmaterial que sea susceptible de aprovechamiento por parte del hombre.

2.- El patrimonio es un conjunto de bienes muebles e inmuebles, corpóreos e incorpóreos, de derechos; que en el fondo tienen un contenido de carácter eminentemente económico.

3.- Consideramos que la teoría que debe de adoptar nuestro Código Civil respecto del patrimonio, es la teoría del patrimonio de afectación, que a nuestro modo de ver, es más técnica y de una funcionalidad económica real, puesto que es evidente que la persona en su ámbito de relación, no nada más puede realizar una finalidad económica, sino varias, a las que hay que proteger de acuerdo con la particularidad y el interés económico que el sujeto le dé, en el ámbito de sus intereses personales.

4.- Respecto de la propiedad, ésta tuvo su origen en la ocupación de las cosas "Res Nulius", pero que a través del desenvolvimiento de las civilizaciones, así como de la ciencia de derecho, la ley vino a suplir la facultad de tener la propiedad de una cosa, legitimando a la ocupación primitiva y garantizando, por medio de la relación contractual, la transmisión de una riqueza a otra, sirviendo la ley como vínculo para la creación de las riquezas individuales y colectivas.

5.- Dentro de las formas de adquirir la propiedad, nos encontramos a la ley y el contrato: la ley como fuente general de las obligaciones que las origina, sea directamente o en forma indirecta; de manera directa las crea cuando se trata de obligaciones no convencionales, o sea, las estrictamente legales; en cambio, las genera indirectamente cuando se trata de las obligaciones voluntarias que provienen del contrato, dentro de la cual tenemos al contrato de compraventa.

6.- El contrato de compraventa es un contrato consensual, pero tratándose de bienes inmuebles es formal.

7.- Creemos que la consensualidad, tratándose de la compraventa de bienes muebles valiosos, trae como consecuencia la inseguridad jurídica respecto de los adquirentes, por los abusos, fraudes y actos ilícitos de que suelen ser objeto, por la facilidad de las transacciones comerciales respecto de estos bienes.

8.- En razón de lo anterior, consideramos que es conveniente, para que exista una seguridad jurídica en adquisición de bienes muebles valiosos, que los contratos de compraventa que se celebren respecto de ellos, deban ser

inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para los efectos de su publicidad y por lo tanto, para que produzcan efectos contra terceros.

9.- Creemos que los requisitos legales para que la compraventa, respecto de bienes muebles valiosos, se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio deben de ser mínimos, a saber :

- a). Que el bien mueble sea identificable en forma indubitable.
- b). Que el valor del bien sea de 365 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en el momento de celebrarse la operación.

10.- El precepto legal del Código Civil que podría ser reformado sería el artículo 2316, que vendría en última de las instancias, a completar el sistema de seguridad jurídica respecto de bienes muebles valiosos y bienes inmuebles, sin llegar a un excesivo formalismo.

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

1. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.  
CONTRATOS CIVILES. Editorial Hagtam. Primera Edición.  
México, 1964.
2. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.  
SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL. BIENES, DERECHOS REALES  
Y SUCESIONES. Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición, -  
México 1980.
3. ALLENDE, Guillermo L.  
PANORAMA DE LOS DERECHOS REALES. Editorial la Ley, S.A.  
Buenos Aires, 1967.
4. ARAUJO VALDIVIA, Luis.  
DERECHO DE LAS COSAS Y DERECHO DE LAS SUCESIONES. Edito  
rial Cajica, S.A. Puebla, México 1965.
5. BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán.  
DE LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS Y DE LOS TESTAMEN-  
TOS. Editorial Cárdenas. Primera Edición. México 1975.
6. BORJA SORIANO, Manuel.  
TEORIA DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Porrúa, S.A.  
Tomos I y II. Quinta Edición. México 1966.
7. CANDIAN, Aurelio.  
INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. Editorial Hispanoame-  
ricana. México 1985.
8. COLIN SANCHEZ, Guillermo.  
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Po--  
rrúa, S.A. Primera Edición. México 1972.
9. CHAVEZ PADRON, Martha.  
EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO. Editorial Porrúa, S.A.  
México 1980.

10. CHIRINO CASTILLO, Joel.  
DERECHO CIVIL III. CONTRATOS CIVILES. Editorial SEI,  
S.A. México 1986.
11. DIAZ BRAVO, Arturo.  
CONTRATOS MERCANTILES. Ediotiral Colección Textos Jurf-  
dicos Universitarios. Primera Edición. México 1983.
12. FLORES GOMEZ, G. Fernando.  
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DERECHO CIVIL.  
Editorial Porrúa, S.A. México 1981.
13. FLORES GOMEZ, G. Fernando y CARBAJAL MORENO, Gustavo.  
NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO. Editorial Porrúa,  
S.A. 18ª Edición. México 1979.
14. GALINDO GARFIAS, Ignacio.  
DERECHO CIVIL. Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
15. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto.  
EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHO A LA PERSONA-  
LIDAD. Editorial Cajica, Puebla 1971.
16. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto.  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Cajica. Tercera  
Edición. Puebla, México.
17. IBARROLA, Antonio de.  
DERECHO DE FAMILIA. Editorial Porrúa, S.A. México 1981.
18. IBARROLA, Antonio de.  
COSAS Y SUCESIONES. Editorial Porrúa, S.A. México 1981.
19. LEMUS GARCIA, Raúl.  
DERECHO ROMANO "COMPENDIO". Editorial Limusa. México 1979.
20. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio.  
EL DERECHO ARCAICO EN MEXICO Editorial Porrúa S A  
México 1959.

21. PETIT, Eugene.  
TRATADO ELEMENTAL DEL DERECHO ROMANO. Editorial Porrúa,  
S.A. México.
22. PINA, Rafael de.  
DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa, S.A.  
Tercera Edición. México 1975.
23. PINA, Rafael de.  
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. Editorial  
Porrúa, S.A. 12ª Edición. México 1982.
24. PLANIOL, Marcel.  
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. Editorial Cajica,  
S.A. Puebla. México 1945.
25. ROJINA VILLEGAS, Rafael.  
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. BIENES, DERECHOS REALES Y  
SUCESIONES. Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
26. SANCHEZ MEDAL, Ramón.  
DE LOS CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa, S.A. Sexta  
Edición. México 1982.
27. TREVIÑO GARCIA, Ricardo.  
SINOPSIS DE LOS CONTRATOS. Editorial Librería Font, S.A.  
Primera Edición. Guadalajara. México 1977.
28. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel.  
CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición  
México 1985.

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

### LEGISLACION

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.  
Obra Vigente. Colección Porrúa. México 1988.
2. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
Quincuagésima sexta edición. Colección Porrúa.  
México 1988.
3. CODIGO DE CCMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS.  
Colección Porrúa. México 1988.
4. COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL.  
Publicaciones Jurídicas Oficiales 1978.  
Editorial González Pac.

ESTA TESIS FUE ELABORADA EN EL SEMINARIO DE  
DERECHO PRIVADO BAJO LA DIRECCION DEL LIC.  
MARGARITO GARCIA FLORES.

México, D.F. 1988.