



20/1/77

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ARAGON”

“PROCEDENCIA Y EFICACIA DEL INSTRUMENTO DE
COMPRA - VENTA ANTE INFONAVIT”

TESIS

Que para obtener el Título de:
LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

MARIA RUTH ARACELI LAZARO DE LA CRUZ

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

San Juan de Aragón, Estado de México, 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.

**PROCEDENCIA Y EFICACIA DEL INSTRUMENTO DE COMPRA-VENTA
ANTE INFONAVIT**

	<u>Pág.</u>
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
1. RESEÑA HISTORICA	3
1.1 En el ámbito exterior	3
1.1.1 La Compra-venta en Roma	3
1.1.2 La compra-venta en Alemania	6
1.1.3 La compra-venta en Suiza	7
1.1.4 La compra-venta en Francia	8
1.2 En el ámbito interno	11
1.2.1 La compra-venta en los Códigos de 1870 y de 1884	11
1.2.2 La compra-venta en el Código Civil para el Distrito Federal 1928	11

CAPITULO II

		<u>Pág.</u>
2.	Conceptos Fundamentales	14
2.1	Definición de compra-venta	14
2.2	Elemento de existencia y requisitos de validez en la compra-venta	17
2.2.1	Elementos de existencia	17
2.2.1.1	Consentimiento	17
2.2.1.2	Objeto	20
2.2.2	Requisitos de validez	23
2.2.2.1	Capacidad	23
2.2.2.2	Ausencia de vicios	27
2.2.2.3	Licitud en el objeto y causa	30
2.2.2.4	Forma	33
2.2.2.4.1	En la compra-venta de muebles	37
2.2.2.4.2	En la compra-venta de inmuebles	38
2.3	Partes en la compra-venta	39
2.3.1	Comprador	39

	<u>Pág.</u>	
2.3.2	Vendedor	42
2.4	Interpretación de la compra-venta	44
2.5	Clases de compra-venta	46
2.5.1	Compra-venta lisa y llana	46
2.5.2	La compra-venta en abonos	48
2.5.3	La compra-venta con reserva de dominio	50
2.6	Instrumento público e instrumento privado	53
2.6.1	Instrumento público. Escrituras públicas	53
2.6.2	Instrumento privado	60

CAPITULO III

	<u>Pág.</u>
3. La compra-venta de inmuebles ante Infonavit	63
3.1 El financiamiento	63
3.2 Las partes	70
3.3 El objeto	72
3.4 La forma	72
3.5 La transmisión de la propiedad	73
3.6 El pago	75
Conclusiones	77
Bibliografía	79

INTRODUCCION

Los instrumentos privados formalizados, en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en donde se plasman diversos actos jurídicos, tienen validez y eficacia jurídica, y sus efectos legales se cumplen de acuerdo al espíritu de la Ley de Infonavit que es netamente social.

Esos instrumentos en donde se hacen constar actos jurídicos celebrados ante el Infonavit, se crean gracias a los financiamientos de crédito que hace dicho Instituto y que son en beneficio de los trabajadores, porque les transmite la propiedad de los inmuebles financiados para asegurar el patrimonio de su familia sin menoscabar su economía.

Es necesario observar que el Infonavit está cumpliendo y ejecutando el mandato constitucional, para el que fue creado. Un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para satisfacer sus necesidades de vivienda y hacer frente al incremento de población que afrontamos.

En este trabajo esbozo la procedencia y eficacia del Instrumento de Compra-Venta ante Infonavit. En el Capítulo I, realizo una breve reseña histórica del Contrato de Compra-Venta : En Roma, Alemania, Suiza, Francia; así mismo se expone la Compra-Venta en los Códigos Civiles Mexicanos de 1870, 1884 y 1928.

En el Capítulo II, se exponen conceptos fundamentales de la Compra-Venta a saber : Su concepto, elementos de existencia, requisitos de validez, las partes que intervienen en el Contrato, la interpretación de los mismos, y las clases de compra-venta.

Finalmente en el Capítulo III, me ocupo de la Compra-Venta de Inmuebles ante Infonavit, analizando el financiamiento, las partes, el objeto, la forma, la transmisión de la propiedad y el pago de dicho Contrato.

CAPITULO I

RESEÑA HISTORICA

- 1.1 En el Ambito Exterior
- 1.1.1 La Compra-Venta en Roma

La compra-venta romana carecía de eficacia jurídica para transmitir la propiedad y constituir los derechos reales; era simplemente fuente de obligaciones.

Existe compra-venta "cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero" (1)

Como antecedente de la compra-venta romana encontramos las estipulaciones recíprocas; unas para fijar los principales deberes del comprador, y otras, para fijar los deberes esenciales del vendedor. El objeto de estas estipulaciones era constituir una relación bilateral con dos relaciones unilaterales.

En el antiguo derecho romano "la compra-venta no era traslativa de dominio; el vendedor únicamente se obligaba a poner al comprador en posesión de la cosa, a garantizar la posesión pacífica de ella" (2)

- (1) Oropeza Aguirre Diocleciano, Derecho Romano II, E.N.E.P. Aragón, 2a. Edición 1985, Pág. 71
- (2) Lozano Noriega Francisco, Lic. Contratos, México, D. F. 1972, Pág. 145.

En esta época el comprador no adquiría el dominium "sobre las cosas, el vendedor se obliga únicamente a entregar la posesión pacífica y esta posesión se atribuía por otra figura jurídica la "Nuda Traditio".

Se puede definir la Compra-Venta Romana como el "Contrato Consensual, sinalagmático y de buena fe (emptio-ventatio), en virtud del cual el vendedor (venditor), se obligaba a proporcionar al comprador (emptor), una cosa (merxs) así como asegurarle la posesión útil y duradera de la misma cosa, a cambio de lo cual, el comprador se comprometía a pagar por ello un precio (precium) cierto y en dinero" (3).

Por lo tanto el comprador en esta época no tenía la seguridad sobre el bien inmueble que había adquirido y en consecuencia no tenía el documento que conforme a derecho, lo legitimara como propietario.

(3) García López A., Lic. Contratos, Apuntes.
México, D.F. Pág. 38.

La compra-venta en Roma era un contrato consensual y sus elementos propios consisten en la rez y en el precio, se formaba en el instante mismo en que las partes estaban de acuerdo en la cosa y en el precio; no se requería para su perfeccionamiento ningún escrito, pero si las partes habían acordado que la compra-venta fuera por escrito, ésta no era perfecta hasta en tanto no se cumpliera con este requisito.

Las obligaciones del vendedor se limitaban :

- a) A conservar la cosa hasta el momento de la entrega.
- b) A entregar la misma cosa.
- c) A garantizar la posesión pacífica de la cosa.
- d) A responder por el saneamiento en caso de evicción de la cosa y en caso de defectos o vicios ocultos de la misma.

Las obligaciones del comprador consistían simplemente, en pagar un cierto precio en dinero.

En el derecho romano el contrato por sí sólo no era traslativo de dominio, tratárase de compra-venta, permuta, donación o sociedad.

1.1.2. La Compra-Venta en Alemania

En el Código Civil Alemán encontramos unos preceptos semejantes a los que regula nuestro Código Civil Mexicano en relación a la transmisión - de dominio.

El Art. 433 del Código Alemán establece : "Por el Contrato de Compra-Venta el vendedor de una cosa se obliga a entregar la cosa al comprador y a proporcionarle la propiedad de la misma. El vendedor de un derecho está obligado a proporcionar el derecho al comprador y, si el derecho faculta a la posesión de una cosa, a entregarle la cosa.

El comprador está obligado a pagar al vendedor el precio pactado y a recibir la cosa comprada".

El Art. 925 del Código establece : "El acuerdo de voluntades del enajante y del adquirente exigidos por el Art. 873, para que haya transferencia de propiedad de un inmueble se realiza por declaración de dos partes presentes al mismo tiempo ante la Oficina de la Propiedad".

Este Código enuncia el efecto obligatorio de la definición que da de venta. Indica que una de las partes se obliga a procurar el dominio, pero tratándose de bienes inmuebles para que el dominio se trasmita, es necesario que ambas partes simultáneamente concurren al Registro Público de la Propiedad y exterioricen su manifestación de voluntad ante el en-

cargado de ese registro (ya el efecto traslativo en los inmuebles queda condicionado por las partes mismas y no sólo en cuanto a terceros).

En relación a los bienes muebles sigue el principio romano de la tradición.

1.1.3 La Compra-Venta en Suiza

En el Art. 184 Código Suizo de las obligaciones se establece :

"El contrato de compra-venta como compromiso de transferir el dominio se perfecciona por sólo consentimiento de los contratantes, pero esa transferencia no se hace efectiva sino por la inscripción en el registro inmobiliario, si se trata de inmuebles, y por la tradición si la compra-venta tiene por objeto una cosa mueble..."

Comentarios respecto al Artículo 184 del Código Suizo :

El Código Suizo considera al contrato de compra-venta como un compromiso para transferir el dominio, perfeccionándose con el sólo consentimiento de los contratantes, considerando como elemento esencial el "consentimiento" de las partes contratantes, y como una consecuencia lógica el respaldo de una inscripción; en el Código Suizo, dicha inscripción se lleva a cabo en el Registro Inmobiliario y en nuestro Derecho en el Registro Público de la Propiedad.

1.1.4. La Compra-Venta en Francia

El Derecho Francés rompió con las normas del Derecho Romano, con fundamento en el Art. 711 del Código de Napoleón de 1804, que dispuso "La propiedad de los bienes se adquiere y se trasmite por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria y por efectos de las obligaciones".

Este precepto fue producto de una lenta evolución del Derecho Francés Antiguo, además de regular la traslación de la propiedad, crea obligaciones.

El Art. 1582 del Código de Napoleón establece : "La venta es un convenio por el cual, uno se obliga a entregar una cosa, y el otro a pagarla".

Si leemos este artículo literalmente, afirmaríamos que este ordenamiento nada más garantiza la posesión de la cosa y no la transmisión de propiedad.

Pothier quien se considera como el más fiel expositor del Derecho Antiguo Francés, sostuvo que la compra-venta no era traslativa de dominio por sí sola, es decir, sin la traditio, pero reconoció que ésta podría ser simbólica o ficta. Otros autores contemporáneos de Pothier sostenían antes -

del Código Francés, que la compra-venta por sí sola trasmítala propiedad.

El Artículo 1582 del Código de Napoleón establece : "La obligación de entregar la cosa será perfecta por sólo el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella, desde el instante en que haya debido entregársele aún cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela - en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de este último".

En este artículo los tres puntos esenciales son :

- a) La cosa
- b) El precio
- c) El consentimiento

Cuando se convino en la cosa y el precio la venta fue perfecta. El adquirente va a ser propietario del objeto vendido; el vendedor deja de serlo, la venta sigue siendo perfecta aunque el vendedor no haya entregado nada todavía, aunque el adquirente no haya pagado nada todavía.

Analizando y relacionando los distintos preceptos, en el Derecho Francés, la obligación de entregar la cosa, lleva aparejada la transmisión de dominio, pues perfeccionándose por el sólo consentimiento de las partes, hace al acreedor propietario.

Por último el Art. 1599 de dicho Código establece la nulidad de la venta en cosa ajena.

RESEÑA HISTORICA

1.2. En el Ambito Interno

1.2.1 La Compra-Venta en los Códigos de 1870 y de 1884

La definición que dan estos códigos de compra-venta recuerda a la romana, ya que expresan que el vendedor se obliga a entregar la cosa; la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo convenio en la cosa y el precio. Además expresan que desde el momento en que la venta es perfecta pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor; se obliga al vendedor a la entrega de la cosa, a garantizar la evicción y el saneamiento de vicios; se declara nula la venta de cosa ajena y nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

1.2.2. La Compra-Venta en el Código Civil para el Distrito Federal 1928

El Código Civil reglamenta primero los contratos preparatorios y luego los definitivos, en primer lugar los contratos que tienen por objeto

trasmitir el dominio de una cosa.

El Art. 2248 establece : "Habrá compra-venta 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 cieg-
to y en dinero".

La compra-venta es importante porque el hombre durante su existen-
cia dedica un 80% a vender y a comprar.

Y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la co-
sa vendida, esta regla sólo tiene por objeto determinar los límites de
la obligación del vendedor de entregar esa cosa y comprobar que la ha
satisfecho debidamente. (Jurisprudencia definida hasta 1965). (3 Bis).

Entendiendo por esto que la traslación de dominio es la facultad de
"x" persona para disponer de una cosa o de un derecho, y que la - -
compra-venta es un contrato libre puesto que las partes pactan de co-
mún acuerdo su clausulado.

(3 Bis) Ultima compilación editada en 1965,
Cuarta parte, Vol. I Tesis 108 Pág. 322.

Desde el punto de vista jurídico el acuerdo de voluntades y el interés jurídico que haya de por medio al celebrarse el contrato de compra-venta surtirán los efectos legales que las partes pacten conforme a la ley sustantiva vigente.

De esta forma llegamos a la época en donde por la influencia de diversos factores de tipo doctrinal y político se llega a la caracterización de obligatoriedad y fuerza vinculante de contrato de compra-venta.

CAPITULO II

2. Conceptos Fundamentales

2.1 Definición de Compra-Venta

La compra-venta en derecho latino moderno que deriva del Código de Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, es decir se define como el contrato por virtud del cual una parte llamada vendedor, trasmite a la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

El contrato de compra-venta tiene una importancia relevante en nuestro país, porque es un contrato traslativo de dominio y a su vez una de las formas modernas de adquirir la riqueza económica fundamentada en estricto derecho.

En el título II, Cap. I. Disposiciones Generales del Código Civil de 1928, su Art. 2248 dice :

"Habrá compra-venta 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"

El Contrato de Compra-Venta se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces "obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho" (Art. 2249 C.C.). La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, salvo convenio en contrario.

El Código de 1870 también reglamentaba la compra-venta apoyándose - desde luego en el Código Francés, ya que en el Código Romano no se hacía alusión a la trasmisión de propiedad.

Nuestro Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, define el contrato de compra-venta en donde el objeto para el comprador, es la adquisición de una cosa o de un derecho y como objeto para el vendedor es la adquisición del precio; en nuestro derecho mexicano efectivamente - lo más importante en este contrato de compra-venta es la trasmisión - del dominio que automáticamente se da cuando el consentimiento se ha manifestado íntegramente, pues el consentimiento es el alma del contrato.

Dicha trasmisión se hace por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas o bien, que se efectúe posteriormente como sucede en las cosas determinadas sólo en especie.

Tenemos que la compra-venta se tuvo que regular en el Código Civil siendo éste el contrato más importante, porque satisface necesidades; circula riqueza y aparece el comercio y es uno de los contratos más frecuentes.

Haciendo comparación con el nuevo Código Civil Italiano (1942), su Art. 1470 da la noción del contrato de compra-venta en esta forma:

"La venta es el contrato que tiene por objeto la trasferencia de propiedad de una cosa o la trasferencia de otro derecho contra la compensación de un precio".

Nos percatamos que esta expresión gramatical es diferente a la que reza nuestro Código Civil, pero que desde el punto de vista jurídico coinciden los preceptos y sus efectos legales son los mismos.

"En general en el Derecho Francés como en el Derecho italiano se manifiesta que la propiedad de las cosas muebles o inmuebles se transmite y se adquiere por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado en el Art. 1376 C.C.I.". (4)

Lo significativo que establece el Código Civil del Distrito Federal es que el contrato de compra-venta crea la obligación de transmitir la propiedad de las cosas o de los Derechos.

(4) Código Civil Italiano

De esta forma llegamos a la época en donde por la influencia de diversos factores de tipo doctrinal y político se llega a la caracterización de obligatoriedad y fuerza vinculada de contrato de compra-venta.

2.2 Elementos de Existencia y Requisitos de Validez en la Compra-Venta.

2.2.1 Elementos de Existencia

2.2.1.1 Consentimiento

El consentimiento como elemento de esencia del contrato.

Etimológicamente el consentimiento significa : acuerdo o coincidencia de dos o más voluntades sobre un mismo punto y viene del latín "consensus". Así pues, el consentimiento supone la presencia de dos distintas declaraciones de voluntad, que emanan de dos diversos centros de intereses, que son precisamente las partes en el contrato.

Tal consentimiento tiene dos elementos fundamentales a saber :

La oferta y la peticitación, que viene siendo la primera declaración del primer centro de intereses o parte, y la aceptación que viene siendo la otra declaración de voluntad de la parte o del otro centro de intereses.

Definición del consentimiento según el tratadista Rafael Rojina Villegas:

"Es acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear,

transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos". (5)

En el libro IV de las obligaciones, parte primera de las obligaciones en general, título primero, fuente de las obligaciones, capítulo primero, contratos establece en su Art. 1794 "Para la existencia del contrato se requiere :

Fracción I Consentimiento

Fracción II Objeto que pueda ser materia del contrato"

Este precepto es el fundamento legal para que aparezca en cualquier tipo de contratos, derechos y obligaciones.

En el contrato específicamente de compra-venta de inmuebles, los derechos y obligaciones de las partes son recíprocas y además hay interdependencia de las prestaciones, pues el vendedor tiene que entregar el dominio del inmueble y a su vez el comprador debe entregar un precio cierto y en dinero; por eso aceptamos dentro de la clasificación de los contratos que la compra-venta es un contrato bilateral.

La comparación con el derecho romano la compra-venta consta de tres elementos esenciales : REZ, PRETIUM, ET CONSENSUS.

La inexistencia del contrato se da cuando falta un elemento esencial del contrato (consentimiento). La ausencia del consentimiento se da :

(5) Rojina Villegas Rafael, Lic. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa México, D.F. 1976, Pág. 54

- a) Cuando las partes sufren un error respecto a la naturaleza del contrato.
- b) Cuando las partes sufren un error respecto a la identidad del objeto.
- c) Cuando las partes celebran contratos simulados.

Configuración del consentimiento entre presentes y ausentes. Hemos comentado y fundamentado que el consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico, si los contratantes se encuentran presentes, el contrato se forma en el momento en el que el aceptante da su conformidad a la oferta que le hace el peticionante, esta analogía debe ser lisa y llana.

El contrato celebrado por teléfono, es considerado por la doctrina como entre presentes porque surte efectos jurídicos, la aceptación por el ofertante y el aceptante.

Contrato entre ausentes. Hay cuatro sistemas que se presentan para la formación del consentimiento y son :

- a) Declaración : Se forma cuando el aceptante declara su conformidad con la oferta;
- b) Expedición. Cuando el aceptante expide la contestación afirmativa al ofertante.

c) **Recepción.** Cuando el ofertante recibe de conformidad del aceptante.

d) **Información.** Cuando el ofertante se informa de la misma.

El Código Civil para el Distrito Federal en la formación del consentimiento entre ausentes, es el Sistema denominado Recepción, esto quiere decir, que el contrato se forma hasta el momento en que el ofertante recibe en su domicilio la carta que contiene la aceptación, pues no basta que el aceptante deposite en el correo su contestación, porque el ofertante no sabe si existe o no la aceptación.

2.2.1.2 Objeto

El objeto es el segundo elemento de existencia en la compra-venta, así lo establece el Art. 1794 en el Código Civil del Distrito Federal.

Artículo 1794. "Para la existencia del contrato se requiere :

I Consentimiento

II Objeto que pueda ser materia del Contrato"

Este precepto es el fundamento legal para que aparezca en el contrato de compra-venta derechos y obligaciones.

El objeto directo en el contrato de compra-venta consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte, y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que dan origen, pues en las mismas las prestaciones de dar son los objetos directos como forma de conducta, las que a la vez recaen sobre cosas que constituyen los objetos indirectos respectivamente en la enajenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuta el vendedor.

"El objeto directo en la compra-venta es en realidad la función negocial, llamada por muchos causa-fin" (6)

El Objeto Indirecto respecto a la compra-venta y el directo respecto a la obligación, están constituidos por la cosa y el precio respectivamente.

Pueden ser objetos de la compra-venta todas las cosas y derechos que reúnan los requisitos del Art. 1824, 1825 del Código Civil del Distrito Federal que establece :

(6) Dr. Luis Muñoz. La compra-venta. México, D.F., 1976 Pág. 316.

"Son objetos de los Contratos;

1. La cosa que el obligado debe dar . . ."

"La cosa objeto del Contrato debe :

1. Existir en la naturaleza
2. Ser determinada determinable en cuanto su especie ;
3. Estar en el Comercio"

El objeto cosa debe reunir dos requisitos que son :

La posibilidad física y la posibilidad jurídica

Ya comentamos que los Objetos Indirectos están constituidos por la cosa y el precio. Debe existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio y en este caso el contrato es inexistente por falta de algunos de los objetos indirectos. Por tal motivo ya no existe correlatividad entre el consentimiento y los objetos indirectos, y por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien cuando el precio no exista.

2.2.2. Requisitos de Validez

2.2.2.1. Capacidad

Analizando la capacidad como elemento de validez en los contratos, es una aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, es una facultad para realizar actos válidos y eficaces en derecho.

Hay dos especies de capacidad :

- a) La capacidad de goce "Que es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones" (atributo a las personas).
- b) La capacidad de ejercicio "Que es la aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos".

Así, por el sólo hecho de ser persona se es titular de derechos y obligaciones, pero no siempre se puede ejercitar los derechos ni cumplir con las obligaciones que se tienen.

Por lo tanto, la capacidad de ejercicio se adquiere a los dieciocho años cumplidos. Según el Art. 646 del Código Civil el mayor de edad (varón o mujer) tiene por ello salvo que se encuentre en estado de interdicción, plena capacidad.

El Art. 647 del C.C. dispone "El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes".

El Art. 643 del C.C. Dispone "El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad :

I De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces;

II De un tutor para negocios judiciales "

El juez de lo familiar deberá otorgar la autorización sólo por causa de absoluta necesidad o evidente beneficio para el emancipado aplicando por analogía lo dispuesto en los artículos 436 y 561 del C.C., que imponen ese requisito para la disposición o gravamen de los bienes raíces y de los muebles preciosos del menor sujeto a patria potestad o a tutela.

De estas especies de capacidad se deriva la capacidad jurídica, que va a ser formada por la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones y hacerlos valer.

Ahora bien, nuestra Carta Magna y el Código Civil, nos regulan la capacidad para poder vender y comprar bienes inmuebles en nuestro país.

Prohibiciones y Limitaciones en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus Leyes Reglamentarias.

Fracción I. "La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación, se regirá por las siguientes prescripciones" :

Se prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta a las costas . . . "

Fracción II. "Las asociaciones denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no tienen capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni tener capitales impuestos sobre ellos . . . "

Fracción III. "Las instituciones de beneficencia pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes que los indispensables para su objeto inmediato o directamente destinados a -- él".

Fracción IV. "Las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir poseer, ni administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyeren para explotar cualquier industria textil, minera petrolera, o para fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios que los objetos indicados, y que el ejecutivo de la unión o de los estados fijarán en cada caso "

La Constitución en su Fracción 1a. del Art. 27, reza que para que los extranjeros puedan adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios, fuera de la faja prohibida, es decir 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 a las costas, necesitan permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, mismo que se otorgará siempre que convenga ante la propia Secretaría de Relaciones Exteriores.

2.2.2.2 Ausencia de Vicios

Para su plena validez, el contrato debe estar exento de vicios en el consentimiento. Se han considerado como vicios del consentimiento el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión.

Así, el consentimiento no será válido si éste ha sido obtenido por alguno de los vicios antes mencionados.

Vicios de la Voluntad. La voluntad debe manifestarse de una manera concreta y libre. Cuando la voluntad se ha manifestado, en virtud de una falsa creencia de la realidad -de una manera espontánea- entonces en el acto jurídico hay error simple, cuando esa voluntad se ha manifestado -en maquinaciones o artificios entonces es dolo. Una falsa creencia a la que el agente -quien sufrió el vicio- llegó solo al error y el otro contratante se hizo el disimulado, estamos ante la mala fe. Si esa voluntad -se obtuvo por la fuerza física o amenazas, estamos ante la violencia.

La doctrina distingue tres clases de error :

1.	Error Simple	Genera	Nulidad Relativa
2.	Error Indiferente		No afecta al acto en cuanto a su validez.
3.	Error Obstáculo	Genera	Inexistencia

1. El Error Simple surge y se mantiene espontáneamente por aquel que lo padece.
2. El Error Indiferente se da el acuerdo de voluntades, sólo que se encuentra viciado. Hay error que recae sobre el motivo determinante de la voluntad que llevó a la celebración del acto jurídico.
3. El Error Obstáculo es el error más grave, ya que impide la formación del consentimiento. El error en el negocio impide la manifestación de voluntades, por lo que genera la inexistencia; es un obstáculo para la formación del consentimiento.

Por ejemplo :

Una de las partes cree estar celebrando una donación y la otra cree estar celebrando una compra-venta.

Dolo. El dolo es una especie de error, porque se trata de un error provocado por medio de artificios o maquinaciones para hacer caer en error o mantener en él a uno de los contratantes (Art. 1815 C.C.)

El Dolo bueno es una expresión antitética, pues el dolo siendo por esencia, ilícito necesariamente es malo. Por eso se entiende como expresión meramente convencional, y que no se debe aplicar a las maquinaciones, sugerencias o artificios. Se debe aplicar a las consideraciones generales como lo establece el Art. 1821 del C.C.

Malicia Fe. Es una disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. Se toma como válido por confirmación, ratificación o prescripción.

Violencia. Cuando la voluntad es obtenida por violencia física o amenazas -violencia moral- que implique perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La violencia puede provenir de un tercero, al igual que el dolo; pero en el caso del dolo es indispensable que el tercero y la parte beneficiada estén de acuerdo en el dolo que se ejerce, esto es, la parte beneficiada tiene conocimiento de que el tercero ejerció el dolo. En cambio tratándose de la violencia que proviene de un tercero, no es necesario que la parte beneficiada conozca de esa violencia, hasta que el tercero la ejerza, para que él pueda pedir, por la parte que sufrió el vicio, la nulidad del contrato.

La lesión en su sentido estricto o restringido es una causa de invalidez, de un Contrato Comutativo, establecida en forma excepcional por el legislador, bien sea por la importancia objetiva del mencionado perjuicio.

cio resentido por el contratante que recibe una prestación de valor muy inferior a la que él proporciona o bien por la situación subjetiva de debilidad o de miseria en que contrata dicha parte, o bien por una y otra de esas dos razones.

El elemento objetivo se presentó por la desproporción entre las prestaciones de las partes. Una de ellas obtiene un lucro que es evidentemente desproporcionado a lo que ella por su parte se obliga. El elemento subjetivo se presenta por existir en una de las partes suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria.

El que sufrió la lesión tiene derecho de opción puede pedir la nulidad del contrato, o la reducción equitativa de la obligación, ese derecho dura un año.

2.2.2.3 Licitud en el Objeto y Causa

La licitud en el objeto es importante para la consecución de un fin.

El objeto del contrato es el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se obliga; y el motivo o fin, es el propósito que le induce a la celebración.

La Ley Sustantiva establece en su Art. 1795 : "El contrato puede ser invalidado : ... III porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito..."

Estos preceptos no explican qué se debe entender por licitud, únicamente nos da su antónimo que se fundamentan en el Art. 1830 y 1831 : "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres".

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres". Por lo tanto, el contrato es válido si su objeto, motivo o fin es lícito.

El Código de 1870 en su Art. 1396 y el de 1884 en el Art. 1280 dice : "Es lícito lo que no es contrario a la ley o a las buenas costumbres".

El derecho concede a los particulares autorización para crear actos jurídicos y regular con ellos su propia conducta, su esfera jurídica-económica, gozando de cierta libertad de acción por el ejercicio de su voluntad autónoma; y ésta tiene a su vez como límite a la ley, al orden jurídico. El fin que induce a su celebración y las condiciones que en ellos se impongan, no debe contradecir o contrariar a las normas contenidas en la ley; el sujeto no debe hacer mal uso de su libertad para - contratar, ejerciéndola en sentido opuesto a lo establecido por las normas de derecho; el contrato que celebre debe ser congruente con la ley y cuando es incompatible con ella, tiene un contenido antijurídico y

por ende el contrato es inválido.

Las buenas costumbres : "Es lo que el consenso general de los habitantes de una sociedad humana determinada juzga moral" (7).

Será contraria a las buenas costumbres toda conducta que una sociedad humana determinada, repruebe como inmoral, la que sea ofensiva al sentido público de la moralidad y por esto sea rechazada y este rechazo se determina por el prudente arbitrio y el sano juicio de la sociedad.

El Código Civil exige que el fin o motivo determinante de la voluntad sea lícito. Se refiere aquí a la causa, tal como la entiende la teoría moderna, es decir a la causa impulsiva, que es el fin o motivo que -- llevó a los contratantes a contratar y que ese fin del contrato sea lícito.

La Causa Impulsiva es el motivo concreto, personalísimo, variable de cada contrato, que determina la voluntad del celebrante y que en la mayoría de los casos permanece en su fuero interno, es el móvil que actúa sobre la voluntad para determinarla en cierto sentido. Es el elemento extrínseco del contrato o negocio, ya que consiste en el fin personal que cada parte se propone al contratar, al celebrar el negocio,

(7) Bejarano Sánchez Manuel. Obligaciones Civiles, Harla. México, D.F. 1928, Pág. 118.

y por eso es variable en cada contrato y en cada persona.

En conclusión la causa, no es elemento esencial del contrato, sino que es un elemento indispensable para su ejecución, ya que los elementos de un CONTRATO son únicamente la capacidad, el consentimiento y el objeto; y estos son los que forman el Acto Jurídico.

La noción de causa impulsiva como requisito de validez del contrato, surgió en Francia con el caso Pendaries.

2.2.2.4. Concepto de Forma

La forma enseña Aristóteles -es "un principio distinto que da una manera de ser a las cosas y les comunica sus atributos" -

La voluntad es un fenómeno subjetivo; en tanto ella no se exteriorice carece de virtualidad jurídica.

El derecho exige que la voluntad se objetive tomando una de las "formas" del consentimiento. De tal suerte, que la forma puede ser concebida como el molde en que la voluntad, substancia del acto se vacía y se hace sensible adquiriendo un sentido mediante el cual, pueden los terceros reconocerla, ponderar sus alcances y prever sus consecuencias.

Ihering sostiene que la "forma" como el "contenido desde el punto - de vista de su visibilidad", "la forma es, para los actos jurídicos, lo que la acuñación para la moneda". Supone siempre el contenido, por que no existe forma sin contenido, ni contenido sin forma. "Una voluntad sin forma es la espada de Bernardo, que ni pincha ni corta". (8).

La libertad de elección de la forma considera el interés privado de los contratantes. Más por encima de este interés está el de la sociedad, que exige seguridad y certidumbre en el hecho de la vinculación contractual de las personas.

Diferencia entre el formalismo antiguo y moderno : En Roma, la - voluntad es por sí misma impotente para dar nacimiento a un acto jurídico "EX NIJDO PACTO, ACTIO NON NASCITUR",

En el Derecho Moderno, por el contrario, rige el principio según el cual los contratos de pura consensualidad se perfeccionan desde que - las partes hubiesen manifestado su consentimiento. "Por forma de un negocio jurídico debemos entender la manera en que éste se realiza ;

(8) Espíritu del Derecho Romano, I, III, Pág. 181
Véase Roca Sastre, Estudios Madrid, 1948
I. I. Pág. 85, Rafael Núñez
Lagos, Hechos y Derechos en el Documento Público,
Madrid 1950 ; Albaladejo

verbalmente, por escrito, por mímica (signos inequívocos). (9)

Clasificación de los negocios jurídicos atendiendo a la forma :

- a) Consensuales
- b) Formales y
- c) Solemnes

a) Los negocios consensuales en oposición a los formales se perfeccionan por el mero consentimiento y para cuya validez no requiere de forma específica; es suficiente que se manifieste en cualquier forma.

b) Negocios Formales.- Son los que requieren necesariamente para su validez de cierta forma.

c) Negocios Solemnes.- Son los que requieren de una formalidad especial, pero de rango tal que si falta, el negocio jurídico no llega a tener existencia.

AD PROBATIONEM. Son requeridas como prueba del acto jurídico. Su consecuencia es que el acto existe y es válido pese a la inobservancia de la forma.

(9) Ortiz Urquidi Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, 1a. Edición 1977, México, D.F.

La solemnidad al igual que la forma, es una mera formalidad, pero de rango tal que si llega a faltar, hace que el negocio no nazca, - que no exista jurídicamente; mientras que en el negocio en que se requiere tomar como requisito de validez si falta la forma, si existe el negocio jurídico, pero con nulidad.

La solemnidad es un elemento esencial del negocio y la forma es un elemento de validez del negocio.

La forma es el conjunto de signos por los cuales se hace constar, se exterioriza la voluntad de los agentes de un acto jurídico y del contrato.

El Artículo 1795 del Código Civil, en su Fracción IV exige como requisito de validez la forma : que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece ; el principio general en el Código Civil es el consensualismo: el consentimiento puede exteriorizarse de cualquier manera. Es uno de los aspectos de la autonomía de la libertad. La función de la forma responde a los múltiples motivos : Fijar la atención de las partes en el contrato que están otorgando, considerar que la sociedad tiene un interés específico en la exteriorización de los contratos, ya que su inmaterialidad lo imposibilita de ejercer algún control sobre los mismos preconstituye la prueba de la existencia del acto, etc.

2.2.2.4.1 En la Compra-Venta de Muebles

El Contrato de Compra-Venta de Bienes Muebles, es consensual, por lo que no requiere para su validez ninguna formalidad.

El Código Civil en el Art. 2316 en concordancia con el Art. 1832, establece :

"El Contrato de Compra-Venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble...".

"En los Contratos Civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

En la compra-venta de muebles tratándose de muebles identificables por marca y número, el Código Civil vigente permite la inscripción en el Registro Público de la Propiedad (Art. 2310 C.C.).

"Las cosas que poseen el carácter físico de la inmovilidad son muebles por naturaleza".

"Son muebles por naturaleza los cuerpos que pueden transportarse de un lugar a otro, ya sea que se muevan por ellos mismos, como los

animales, o sea que no puedan cambiar de lugar, más que por efecto de una fuerza extraña, como las cosas inanimadas. Un mueble puede permanecer inmóvil de hecho durante toda su existencia e incluso se destinado por su propietario a permanecer indefinidamente en el mismo sitio (Art. 519 y 531)". (10)

2.2.2.4.2 En la Compra-Venta de Inmuebles

La venta de inmuebles puede presentar dos modalidades : La venta AD CORPUS y la venta AD MENSURAM.

La venta AD CORPUS o sin indicación de área, es aquella en la que se vende "tal edificio" o tal "predio" como un todo, sin tener en cuenta las medidas; quiere decir venta de una cosa como cuerpo, en su conjunto, como un todo, tal cual es.

La venta AD MENSURAM o con indicación de área, es aquella en la cual la transmisión de la cosa se realiza a tanto el metro cuadrado o con arreglo a otra medida, respondiendo el precio a la extensión.

(10) Derechos Reales. Rupert Boulanger. Derecho Civil, Tomo VI, La Ley Buenos Aires. Pág. 63.

2.3 Partes en la Compra-Venta

2.3.1 Comprador

El comprador tiene las siguientes garantías :

- a) **Derecho de Retención del Precio.** Este derecho está consagrado por el Art. 2299 del Código Civil vigente:

"Cuando el comprador a plazo o con espera dd precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario".

El comprador tiene el Derecho de retener el precio si fuere perturbado jurídicamente en la posesión de la cosa o tuviere justo temor de serlo.

- b) **Acción del Cumplimiento del Comprador.** El comprador no está obligado solamente a pagar el precio y los gastos de compra-venta debe además recibir la cosa vendida; en efecto, es sabido que la

obligación de entrega, que está a cargo del vendedor, consiste solamente en la puesta de la cosa a la disposición del comprador, incumbe al comprador apoderarse de la cosa.

Las dos obligaciones, la de entregar y la de recibir, se combinan y se condicionan al comprador, no puede recibir si el vendedor no entrega; el contenido y los requisitos de tiempo y de lugar, ya que son necesariamente correlativos.

- c) Acción de Rescisión con Pago de Daños y Perjuicios. Esta acción la hace valer el comprador cuando el vendedor haya incurrido en mora respecto a la entrega de la cosa, o haya faltado a alguna de sus obligaciones o bien cuando exista una imposibilidad física o legal de cumplimiento, el comprador está facultado para exigir conforme al Art. 1949 del Código Civil del Distrito Federal, la rescisión del contrato, más el pago de daños y perjuicios.

La ley sustantiva señala los casos especiales de rescisión :

1. Cuando la cosa tenga vicios ocultos (Art. 2142 C.C.)
2. Cuando el comprador sufra evicción (Arts. 2119, 2120, 2129 C.C.)
3. Cuando el inmueble se hallare gravado con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente (2138 C.C.)

Las obligaciones del comprador de acuerdo a lo que establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal :

- a) Pagar el precio cierto y en dinero, lugar y forma convenida. La entrega de la cosa y el pago del precio deben ser coexistentes; el comprador no está obligado a entregar el dinero, si no se le entrega la cosa. No puede el vendedor ser obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero, pero éste puede lógicamente sufrir alteraciones en su valor por modificaciones en la ley monetaria; si no hay convenio se sobreentiende que es al contado, si no se conviene otra cosa, se debe pagar en una sola exhibición, no podrá hacer pagos parciales salvo el convenio.
- b) Pagar por mitad de gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. (Art. 2263 del C.C.)

2.3 Partes en la Compra-Venta

2.3.2. Vendedor

Uno de los elementos personales en la compra-venta es el vendedor, es decir una de las partes contratantes interesada en la operación.

Del contrato de compra-venta se deriva un conjunto de obligaciones, que le corresponde a cada uno de los contratantes y los que le son comunes a ambos.

Obligaciones del vendedor que conciernen a la cosa :

Entrega de la cosa .- Antes que nada el vendedor debe velar por la cosa hasta el momento de la entrega. Debe ejecutar esta prestación en el lugar y tiempo convenido; a falta de estipulación, expresa en el lugar y tiempo que fue intención de las partes o en las condiciones que la ley establece según la naturaleza de las cosas.

La entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual.

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

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considere recibida por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida queda a disposición, se tendrá virtualmente recibido de ella, y el --

vendedor que la conserva en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario (Art. 2284).

Obligaciones relativas a la cosa:

1. La conservación. Sea la cosa mueble o inmueble, está obligado a conservarla en el mismo estado en que se hallaba el día de la celebración del contrato hasta entregarla al comprador.
2. La garantía. Esta obligación comprende dos ramas.
 - a) La evicción, en virtud de la cual debe responder al comprador cuando fuere demandado o vencido en juicio por acción reivindicatoria o real que lo prive de la totalidad de la cosa o que se arroje sobre ella un derecho real. La evicción también se refiere a pérdida de parte de la cosa.
 - b) Los vicios ocultos de la cosa (Vicios Redhibitorios) que tuviera la cosa al tiempo de enajenarse, que la hagan impropia para su destino, o que por su importancia de haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa.

2.4

Interpretación en la Venta

Interpretatio, Onis Acción y efecto de interpretar qué significa desentrañar el sentido de una expresión de voluntad.

Los contratos necesitan ser interpretados para establecer el alcance preciso de la voluntad común contenida en sus cláusulas.

La interpretación habrá de hacerse después que haya tenido lugar la constatación probatoria de la declaración o de la manifestación, es decir, de los comportamientos o de las conductas en que la compra-venta consiste.

En nuestro Derecho Positivo Mexicano en el Art. 14 Constitucional en su último párrafo establece : ... "en los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales de derecho".

Esto quiere decir que la aplicación de toda norma jurídica a un caso concreto es siempre labor de interpretación. Los actos de comercio deben interpretarse de acuerdo con el principio de la buena fe, y tenerse en cuenta las costumbres del comercio y el criterio general del público.

En las condiciones generales de los negocios se deben distinguir las cláusulas que se estipulan por las partes de manera expresa.

En la compra-venta para poder interpretarla como un todo, se deben considerar todas las circunstancias que concurren; el espíritu de cooperación la buena fe de las partes y la declaración de voluntad.

El Código Civil da reglas de interpretación de los contratos. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará en sentido literal de las cláusulas.

Art. 1851 "Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención evidente de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas".

Luego entonces, en caso de que las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellos.

Art. 1852 "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Art. 1853 "Si alguna cláusula de los contratos admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos".

Art. 1854 "Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".

Las palabras que puedan tener distintas acepciones, se interpretan de acuerdo a la naturaleza y objeto del contrato.

2.5 Clases de Compra-Venta.

2.5.1. Compra-Venta Lisa y Llana

Hemos afirmado que la compra-venta es un contrato traslativo de dominio. Históricamente se han considerado varias clases de compra-venta como son :

- a) Natural, real o moral que consiste en el cambio o entrega inmediata de la cosa por dinero.
- b) La llamada consensual cuando se perfecciona por el mero consentimiento creando obligaciones entre las partes y, como se sabe, los romanos pasaron de la compra-venta manual a la consensual recurriendo al contrato verbal EMPTIO Y VENDITIO.

c) Consensual y Traslativo de Dominio.

Ahora bien, nuestro Código Civil regula a la compra-venta como un contrato traslativo de dominio por su naturaleza:

Estaremos hablando de un contrato de compra-venta liso y llano cuando reúna las siguientes características:

- a) Que sea un contrato traslativo de dominio con fundamento en el Art. 2248 del Código Civil.
- b) Que sea un contrato principal porque existe y subsiste por sí mismo, que no dependa de ningún otro contrato.
- c) Debe ser un contrato bilateral para que produzca derechos y obligaciones por ambas partes.
- d) Que sea oneroso, ya que otorga provechos y gravámenes recíprocos.
- e) Cuando sea un contrato comutativo porque la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato.

- g) Cuando es un contrato instantáneo, porque produce todos sus efectos al celebrarse el contrato.

2.5.2. Compra-Venta en Abonos.

La compra-venta en abonos es una novedad contractual que ha sobrelido en virtud de que el público adquiere los objetos cuyo precio excede del de las compras al menudeo.

Esta modalidad de la compra-venta no se debe confundir con la compra-venta con pacto de reserva de dominio. La venta en abonos transfiere el dominio de la cosa comprada desde el momento en que se celebre el contrato, en tanto que la que se realiza con pacto de reserva de dominio, como su propia denominación indica, no produce la transferencia del dominio, sino hasta que el pago ha sido realizado por completo.

La compra-venta en abonos de acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal está sujeta a las reglas siguientes:

Art. 2310...

Fracción I "Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, que producirá efecto contra terceros que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad".

Fracción II "Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse (autos, máquinas de coser, pianos, etc.), de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria citada, y esa cláusula producirá efectos contra terceros que hayan adquirido los bienes. Si se inscribió en el Registro Público de la Propiedad".

Fracción III "Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago de precio, pero esta cláusula no producirá efecto contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes.

A la venta en abonos le han sido atribuidos algunos inconvenientes, sobre todo el de que la facilidad que representa el pago del precio en entrega

parcial constituye un aliciente, a veces irresistible, para la adquisición caprichosa de cosas no necesarias, que coloca después al comprador en situaciones económicas bastante comprometidas; pero en cambio ofrece, la ventaja de que permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener.

Las ventajas de esta modalidad de la compra-venta son mayores que los inconvenientes.

2.5.3. La Compra-Venta con Reserva de Dominio

No hay duda que el derecho surge y evoluciona bajo el impulso de las necesidades sociales y de las realidades de la vida. Por ello se explica que siglos atrás no se viera obligado el legislador a regular debidamente la venta a crédito y a plazos. Fue a partir de la segunda mitad del siglo pasado, con el enorme desarrollo alcanzado por el comercio, la industria y por la importancia que cada día va adquiriendo la propiedad de inmuebles; de aquí la importancia de estudiar las modalidades de la compra-venta.

Estamos en presencia de una venta con reserva de dominio cuando, tratándose de una compra-venta a plazos, se establece mediante una cláusula expresa, que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida al comprador, queda condicionada al pago total del precio por parte de éste.

En otras palabras, y a fin de fijar con mayor precisión el alcance de esta cláusula, puede decirse que la misma no afecta el perfeccionamiento del contrato, ni la entrega de la cosa al comprador, sino únicamente la transferencia del dominio, de modo que el vendedor no obstante haber pasado al comprador la tenencia, el uso y disfrute de la cosa, así como también la posibilidad de convertirse en propietario cuando a condición pactada se cumpla.

La compra-venta con reserva de dominio permite respecto de terceros, que la modalidad surta efectos siempre y cuando la cláusula aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, si se refiere a bienes inmuebles o a muebles susceptibles de identificación indubitable por marca y número.

En cuanto a los muebles que no puedan identificarse, la reserva de dominio no surte efectos contra terceros.

Se discute a propósito de esta modalidad si no es contraria a la esencia misma de la compra-venta.

El derecho moderno ha aceptado la venta con reserva de dominio; pero el Código de Napoleón y en los Códigos de 1870 y 1884, el legislador no toma en cuenta esta modalidad, en virtud de que era contraria a la esencia misma del contrato. Actualmente se ha sostenido la tesis de que es de la esencia de la compra-venta transferir la propiedad, pero no es requisito indispensable que se opere en el momento mismo de la celebración del contrato, pudiendo depender de un término o de una condición.

Es indudablemente, una de las modalidades de la compra-venta tratada en nuestra ley, la de mayor importancia. La venta está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto que consiste, generalmente en el pago posterior del precio.

2.6. Instrumento Público e Instrumento Privado

2.6.1 Instrumento Público. Escritura Pública

Etimológicamente la palabra Instrumento proviene del latín "Instrumētum", que significa escritura plasmada en un papel o documento, con que se justifica o prueba una cosa. El instrumento es todo aquello a través del cual se deja constancia de un acontecimiento que ilustra o instruye acerca de derechos y obligaciones contraídas por las partes en un acto jurídico.

Los juristas al instrumento para su estudio lo dividen en público y privado.

El Instrumento Público es actualmente imprescindible elemento de la seguridad jurídica, se llama público no porque esté llamada a ser del conocimiento de todos, como en los registros públicos, sino porque el poder público garantiza su autenticidad; porque su autorización proviene indirectamente del propio poder público.

Giménez Arnau afirma : "Instrumento Público es el mejor medio para asegurar la autenticidad, la técnica y legalidad del acto, el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los efectos del acto".

El Instrumento Público es documento expedido y reconocido por funcionarios públicos, o por personas investidas de fe pública en ejercicio

de sus funciones.

La calidad del Documento Público se demostrará con los sellos, firmas u otros signos exteriores en que su caso prevengan las leyes.

Son documentos públicos :

1. Las actas
2. Las escrituras
3. Los testimonios
4. Los billetes o títulos de crédito emitidos por el tesoro público
5. Las cuentas sacadas de los libros fiscales
6. Las inscripciones de la deuda pública tanto nacionales como provinciales
7. Las acciones de las compañías autorizadas especialmente, emitidas conforme a sus estatutos.

En cualquier supuesto de los mencionados, lo que caracteriza a los Instrumentos Públicos, es que hacen plena fe, no sólo entre las partes, -- sino también frente a terceros, a menos que sea tachado de falso, civil o criminalmente.

En relación a los efectos probatorios, de los instrumentos públicos cabe decir, que hacen prueba plena salvo prueba en contrario de lo contenido en ellos.

Escritura Pública es el original donde el notario asienta actos jurídicos en el libro autorizado, o en los folios que contienen las firmas de los comparecientes.

La Escritura Pública se refiere a la creación, modificación o extinción de una relación jurídica o más general y exactamente : contiene un -- "Negocio Jurídico".

La Escritura Pública hace constar la expresión de la voluntad en un acto jurídico, darle forma notarial exigida por la Ley

La estructura de una escritura pública es la siguiente :

- a) Proemio
- b) Antecedentes
- c) Clausulado
- d) Personalidad
- e) Generales
- f) Certificación
- g) Autorización

El Art. 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal reza : "El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas ---

siguientes :

I Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría;

II Indicará la hora en los casos en que la ley así lo prevenga;

III Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura.

Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el registro público de la propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponda. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial.

IV Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento de que se

trate y en su caso, de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

V. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas;

VI. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial;

VII. Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan los contratantes;

VIII. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o incertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura;

IX. Compulsará los documentos de que debe hacerse la inserción a la letra, lo que, en su caso, agregará el apéndice;

X. Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, -

deberán ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice el original y su traducción, los cuales deberán ser -- certificados, en su caso por el notario;

XI Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente;

XII Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada, incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible.

XIII Hará constar bajo fe :

- A) Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tiene capacidad legal;
- B) Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos.

- C) Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda;
- D) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma o, en su caso, que no la firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que el efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;
- E) La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por las personas o persona elegidas por ellos, y por los testigos o intérpretes si los hubiere; y
- F) Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros.

En la escritura pública el notario desenvuelve una actividad técnica jurista, acomodando sus actuaciones y la voluntad de todas las partes a los preceptos de fondo exigidos por el ordenamiento jurídico, para la perfecta eficacia del acto o contrato formalizado.

Tesis de la Suprema Corte de Justicia :

"Si una escritura privada fue ratificada por los otorgantes ante Notario Público, reconociendo sus firmas, debe concedérsele valor probatorio pleno de documento público". (Compilación citada, Cuarta Parte, Vol. 1, Tesis 111, Pág. 338).

2.6.2 Instrumento Privado

El tema del epígrafe está comprendido en varias ramas del saber jurídico, en donde podremos encontrar materia civil, comercial, administrativa, etc.

El contenido de esta voz es la de circunscribir esencialmente a la exposición objetiva, de los principios rectores del Código Civil, conforme a la doctrina y a la jurisprudencia respectiva.

Los instrumentos aparecen a la luz del mundo con el propio nacimiento de la escritura, como el medio más conveniente para representar por escrito a las declaraciones de la voluntad humana.

El instrumento privado puede definirse elementalmente como el que otorgan las partes sin necesidad de autorización de un oficial público, por tal motivo se le ha llamado "autógrafo", obra de ellas su privada relación.

Este concepto no significa que el estado se halle totalmente ajeno al instrumento privado, ya que interviene regulando su vida jurídica en la Constitución, en el Código Civil y otras leyes comerciales, fiscales, procesales, etc.

Los instrumentos privados se pueden redactar bajo la más amplia libertad. Los efectos probatorios del instrumento privado, la función del instrumento privado consiste en acreditar hechos jurídicos, pero también consiste en acreditar la forma sustancial impuesta por la Ley o exigida de común acuerdo entre las partes.

El instrumento privado es aquel que con el objeto de perpetuar la memoria de un hecho o hacer constar algún contrato o alguna convención extintiva de obligación, es redactado por las partes que en ellos intervienen sin sujeción a forma especial alguna, y en el idioma que quieran inclusive en clave, fuera de la presencia de oficial o escribano público, sin más requisito esencial que la firma de todos los interesados.

En principio, la única e indispensable formalidad a que se hallan sujetos los instrumentos privados, es la firma de las partes, que consiste en la condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada.

La firma puesta al pie del acto connota la conformidad del suscriptor con las declaraciones antecedentes.

Puesta al margen, justifica la identidad de los folios, y es costumbre asentarla en esta forma cuando el documento no termina en una sola hoja; considerando que suscribir, del latín subscribere significa firmar al pie o al fin de un escrito.

CAPITULO III

LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES ANTE INFONAVIT

3.1 El Financiamiento

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo de servicio social, creado para resolver el problema de la vivienda, según se estipula en el apartado "A" del Art. 123, de la Constitución de la República Mexicana que reza : "Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil"; al efecto se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo -- conforme a la Ley. El Congreso de la Unión sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán : Apartado "A". Entre los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo :... Fracción XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones".

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por la ley publicada en el diario oficial de la federación el día 24 de abril de 1972, y entre cuyos objetivos se encuentra el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Infonavit para destinarlos a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de sus habitaciones y el pago de pasivos contraídos por algunos de los conceptos anteriores.

La ley que le dio vigencia partió de la base de que se constituyera -- una entidad de carácter social con patrimonio propio, tomando en cuenta la solidaridad de todos los trabajadores que integran el fondo, para atender las grandes carencias habitacionales de los trabajadores.

Es claro que el problema de la vivienda incumbe a toda la sociedad y que el esfuerzo conjunto de los mexicanos debe orientarse al déficit -- habitacional del país, con el objeto de hacer realidad los anhelos de -- justicia social que inspiraron a la Revolución Mexicana.

Dentro de ese esfuerzo se enmarcan precisamente, las acciones que -- lleva a cabo el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los -- Trabajadores, entidad del Gobierno de la República, cuyo objetivo -- principal es el establecimiento y operación de un sistema de financia -- miento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suli--

ciente para satisfacer sus necesidades habitacionales, de una manera digna y decorosa.

El Infonavit como organismo de solidaridad social en el que concurren democráticamente los sectores obrero, empresarial y gubernamental, ha probado ser un eficaz mecanismo para canalizar hacia el financiamiento de vivienda y el otorgamiento de créditos, los recursos que aportan los patrones en cumplimiento al mandato constitucional y a lo dispuesto por la Ley Federal del Trabajo en sus Artículos 136, 137, 138 y 139.

"Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al fondo nacional de la vivienda el 5% sobre los salarios de los trabajadores a su servicio.

El Fondo Nacional de la Vivienda tendrá por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, para la construcción, reparación o mejoras de casas habitación y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán administrados por un organismo integrado en forma tripartita por representantes del Gobierno Federal, de los Trabajadores y de los Patrones.

La ley que crea dicho organismo regulará los procedimientos y formas conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad - habitaciones y obtener los créditos a que se refiere el Art. 137"...

El financiamiento para un crédito que otorgue el Infonavit a un trabajador, será de acuerdo a la calificación que obtenga su tarjeta de información. Al analizarla se considerarán los siguientes puntos :

- a) El ingreso familiar
- b) Dependientes económicos (número y calidad de los mismos)
- c) Condiciones de la vivienda

Una vez otorgado el crédito por el INFONAVIT al Trabajador, éste deberá ejercerlo según la línea de crédito que lo haya solicitado, puesto que dicho Instituto proporciona financiamiento en diferentes líneas de crédito las cuales son :

- Línea I Adquisición de Viviendas Financiadas por el propio Instituto.
- Línea II Adquisición de Vivienda Propiedad de Terceros
- Línea III Construcción en Terreno Propiedad del Trabajador
- Línea IV Ampliación, Mejoramiento o Reparación de su Vivienda

Línea V Pago de Pasivos Contraídos por los Conceptos Anteriores

La línea que vamos analizar es la II, "Adquisición de Vivienda Propiedad de Terceros" toda vez que al ejercerla se podrán reunir los requisitos del contrato de compra-venta lisa y llana que regula nuestro Código Civil y además al celebrarla ante el Infonavit estaremos actuando conforme al derecho y al espíritu social que es el objetivo de dicho organismo.

Tratándose de créditos para adquisición de terceros, el Departamento de Crédito deberá orientar al trabajador que haya resultado seleccionado con un crédito, sobre las condiciones técnicas y sanitarias que deba reunir el inmueble objeto de la operación de compra-venta y de los servicios públicos mínimos con que deba contar ésta. Se precisará entre otros requisitos que la vivienda debe contar como mínimo con los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o en su defecto losa séptica; que el inmueble deberá tener uso habitacional, excluyendo -- aquellos inmuebles que se destinen a accesorias o locales comerciales, o en general que se trate de inmuebles de productos, es decir, en el que existan dos o más viviendas en un solo terreno.

La vivienda deberá contar por lo menos con los siguientes espacios :
Dos recámaras, estancia, comedor, baño y cocina, con una superficie de construcción vigente no menor de 49 metros. Se le indicará al -

trabajador que la vivienda que desea adquirir deberá garantizar una vida útil, probable, mínima de quince años que no represente un peligro para los usuarios, excluyendo por consecuencia las viviendas que tengan techo de lámina de cartón, asbesto o fibra de vidrio, o que esté construida con materiales orgánicos o combustibles que pongan en peligro las condiciones de seguridad y estabilidad de las mismas.

Los documentos que el trabajador deberá presentar para poder ejercer y formalizar el crédito autorizado deberán ser :

- I Documentos personales
- II Documentos relativos al inmueble
- III Documentos relativos al crédito

Documentos Personales. Son instrumentos necesarios para identificar al trabajador y sus dependientes económicos y corroborar la existencia de la relación laboral entre el trabajador y la empresa, así como el sueldo, aportaciones y antigüedad del trabajador beneficiado.

Documentos Relativos al Inmueble. Son los documentos, que conforme a la legislación de la materia, son indispensables para llevar a cabo la formalización de la compra-venta en instrumento privado; y que es la escritura pública para poder comprobar la propiedad del vendedor en relación al inmueble, boleta predial y agua, informe de no adeudo, certificado de libertad de gravamen, etc.

Documentos Relativos al Crédito. Aquellos que se requieran para la asignación, otorgamiento, ejercicio y registro del crédito.

Una vez integrado el expediente con todos los documentos requeridos al trabajador, el Departamento de Crédito remitirá al Departamento de Contratos el expediente debidamente integrado, para efecto de formalizar mediante instrumento privado la operación crediticia correspondiente.

El Departamento de Contratos deberá citar dentro del mes siguiente a la recepción del expediente debidamente integrado al trabajador, para que acuda a firmar el instrumento privado y le sea entregado su cheque de caja, previa la exhibición del aviso para retención de descuentos y del canje de la forma ACRE (documento emitido por computadora, conteniendo datos de la Tarjeta de Información del Trabajador), debidamente requisitada y firmada por el trabajador.

El Departamento de Contratos deberá presentar dentro de los próximos 30 días siguientes a la formalización de la operación, los instrumentos privados, ante el Registro Público de la Propiedad a efecto de llevar a cabo la inscripción. Paralelamente, dentro del mismo plazo deberá efectuar las manifestaciones fiscales y pago de impuestos y derechos que en su caso proceda, una vez que se cuente con el título debidamente inscrito. Deberá citar al trabajador acreditado a efecto de proporcionarle el original del instrumento privado.

3.2 Las Partes

Son partes quienes celebran un acto jurídico plurilateral por su propio derecho, o resultante válidamente por él. En la compra-venta son :

- a) Comprador
- b) Vendedor

"La compra-venta surge de dos declaraciones de contenido volutivo - provenientes de dos sujetos distintos dándose prestaciones recíprocas", (1).

La Doctrina Moderna sostiene : "Que parte es una esfera de interés que puede corresponder a un sujeto o a una pluralidad de sujetos".

Considerando al comprador, y vendedor como las partes en un contrato de compra-venta lisa y llana.

Las partes vendedor y comprador están respecto de un contrato o negocio en relación de reciprocidad, de qué se le llame contraparte, a la persona o conjunto de personas que se contraponen a la parte.

Los sujetos para ser tales como partes precisan de aptitudes, cualidades y posición. Estas cualidades son necesarias para dar eficacia vinculante y legítimamente a la declaración o manifestación de contenido volutivo en este momento al contrato de compra-venta celebrado

(1) Muñoz Luis M. Compra-Venta, Cárdenas Edit. Res, S.A. 1979, Pág. 105.

ante Infonavit.

La iniciativa de los particulares o privada es autónoma, y como tal merece ser reconocida por el derecho, para que mediante la autodeterminación y autoregulación de intereses, en la medida que las normas de cultura y el ordenamiento jurídico lo permita, los particulares puedan, sin detrimento propio ni de la conveniencia humana, conseguir fines legítimos. Es evidente que en el ámbito del Derecho Privado se considere la autonomía privada como potestad reconocida por el Derecho de los particulares para crear, modificar y extinguir derechos y obligaciones.

Son obligaciones de las partes vendedor y comprador :

Respetar el contrato tal y como fue convenido, con todos sus pactos lícitos y cláusulas y estar a las responsabilidades del dolo, culpa, etc., tal como lo establece la ley sustantiva.

Las partes al celebrar este contrato ante el Infonavit se obligan como en cualquier contrato de compra-venta celebrado ante cualquier persona que tenga fe pública, pues también se rige por el Código Civil, nada más que ante notario se verían perjudicadas en su economía, y ante Infonavit son beneficiados, porque dicho organismo se creó con carácter social.

3.3

El Objeto

El objeto de la compra-venta de inmuebles celebrada ante Infonavit es la adquisición del inmueble que el trabajador obtiene por el financiamiento que dicho organismo le otorga.

El objeto es el inmueble que el vendedor debe entregar al comprador, es decir, la cosa material por la que se celebró el contrato de compra-venta, creando así una obligación de dar que se cumplirá trasladando el dominio de una cosa cierta y determinada por el vendedor y por el comprador, pagando en dinero el precio que se hubiere convenido en el contrato.

El Derecho Positivo Mexicano dice que el objeto de bienes inmuebles se debe transmitir "Ipsa-jure", o sea de pleno derecho. Y así lo establece el Art. 2014 del Código Civil "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del registro público.

3.4

La Forma

La Compra-Venta de Inmuebles ante Infonavit, siempre será formal en el sentido de que para su validez, el contrato deberá hacerse constar

por escrito, en un instrumento privado, por duplicado y ante dos testigos como mínimo con fundamento en los Artículos 2316 y 2322 del Código Civil y Art. 42 de la Ley INFONAVIT.

Según el Sistema General del Código la falta de forma sólo produce una nulidad relativa, pero concede a los contratantes una acción para dar al contrato la forma omitida (Artículos 1833, 2229, 2231 y 2232 C.C.)

El Contrato de Compra-Venta de bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efecto en relación a terceros, ya que sin inscripción se limita su efecto a las partes. Lo anterior con fundamento. (Artículos 2322 y 3003 C.C.)

El Contrato de Compra-Venta para muebles es consensual y formal para inmuebles, en este último caso es necesario para la validez del contrato, que el consentimiento se manifieste por escrito.

3.5 La Transmisión de la Propiedad

La Transmisión de la Propiedad del inmueble financiado por el INFONAVIT, se lleva a cabo cuando se firma el instrumento privado por el vendedor y comprador, ante dos testigos y con la ratificación del registrador, debiendo ser firmas autógrafas y celebrado ante INFONAVIT, cumpliéndose con lo que se estipula en el Art. 42 de la Ley de INFONAVIT.

Artículo 42 "Los recursos del Instituto se destinarán :

- I. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto.

El importe de estos créditos deberá aplicarse :

- a) A la adquisición en propiedad de habitaciones.
- b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y
- c) Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores ...

VI Párrafo 2. Los contratos y las operaciones de inmuebles, así como la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de los Conjuntos que financie el Instituto. Podrán hacerse constar en documentos privados ante dos testigos e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes".

En el momento en el que se recaban las firmas de las partes, ante dos testigos y debidamente ratificados, aquí es en donde se transmite la propiedad del inmueble y surte efecto entre las mismas, pero para que sea eficaz en relación contra terceros, es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad,

Una vez inscrito el instrumento privado en el Registro Público de la Propiedad, se le entrega al trabajador el instrumento original con datos de inscripción para acreditar que el inmueble que adquirió es de su propiedad.

3.6 El Pago

El pago es una forma natural de extinguir una obligación contraída. En el Derecho Romano, se le conocía "Solutio", y era todo hecho que liberaba al deudor, ya fuera que la obligación se extinguiese por cumplimiento voluntario o forzoso de la prestación. Actualmente el pago es un negocio jurídico ya que hay acuerdo de voluntades entre el deudor que paga y el acreedor que acepta recibir el pago, relevando al primero de la obligación.

Puede pagar el deudor y sus representantes para el cumplimiento de una obligación. El pago debe hacerse al acreedor o a su representante legítimo.

El pago deberá hacerse de modo que hubieren pactado, y nunca parcialmente, sino en virtud del convenio expreso o de disposición de la ley y la forma del pago la establece la voluntad de las partes y la ley.

El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

El pago en relación con la compra-venta formalizada por el INFONAVIT, es de tracto instantáneo y se realiza en moneda nacional. Normalmente se cubre el precio pactado por las partes de acuerdo al crédito autorizado al comprador por el INFONAVIT; si el costo del inmueble es más alto, entonces el comprador deberá exhibir la diferencia del pago en el momento de celebrar el contrato. Siendo así la compra-venta al contado, en donde por el sólo acuerdo de las voluntades sobre un objeto cierto, se logra la plenitud y eficacia del contrato, observando que las funciones del INFONAVIT se asemejan a las del notario. Este organismo gira instrucciones a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para que éste a su vez requiera el impuesto que marca la ley fiscal.

CONCLUSIONES

1. El procedimiento para llevar a cabo la formalización de un crédito en un instrumento privado otorgado por el INFONAVIT es el siguiente : Se analiza la documentación que exhiben las partes para determinar si el inmueble materia de la operación cumple con los requisitos legales; y así poder celebrar el contrato de compra-venta mediante contrato privado correspondiente. Es en ese momento cuando se transmite la propiedad del inmueble objeto o fin del contrato de compra-venta.
2. El Instrumento Privado formalizado por INFONAVIT tiene plena validez y eficacia jurídica, en virtud de que las partes al firmar dicho instrumento ante la presencia de dos testigos y con la constancia del Registrador sobre las firmas autógrafas continuará con el trámite ante el Registro Público de la Propiedad, cumpliendo así con lo que establece el Artículo 42 de la Ley de INFONAVIT, que es de observancia general para toda la República.
3. La inscripción del Instrumento Privado ante el Registro Público de la Propiedad es declarativa, porque permite obtener seguridad o mayor eficacia en el acto ya celebrado; al inscribirse se le da

publicidad al acto que se inscribe.

4. El beneficio social que reza la Ley de INFONAVIT se cumple en virtud de que se transmite la propiedad de bienes inmuebles a trabajadores derechohabientes de este organismo.
5. La economía del trabajador no se perjudica porque tiene en su poder el Instrumento Privado expedido por el INFONAVIT, que lo acredita como propietario del inmueble adquirido con el financiamiento otorgado por dicho Instituto.
6. Existe una similitud en las funciones de INFONAVIT con relación a las funciones de un notario que tiene fe pública. La similitud consiste en que ambos efectúan enajenaciones de inmuebles.

El notario, es una persona con fe pública y sus funciones están sujetas a un arancel y no se cumpliría con el objeto que marca nuestra Carta Magna, a proporcionar vivienda digna, higiénica y barata a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT.

BIBLIOGRAFIA

Autores Mexicanos

1. Autor : Aguilar Carvajal Leopoldo
Contratos Civiles
Pág. 75 a la 118
Primera Edición, 1964
Editorial Porrúa, S. A.
2. Autor : Batiza Rodolfo
Las Fuentes del Código Civil de 1928
Pág. 846 a la 907
Edición 1979
Editorial Porrúa, S. A.
3. Autor : Bejarano Sánchez Manuel
Obligaciones Civiles
Pág. 19 a la 175
Tercera Edición
Editorial Harla.
4. Apuntes del Lic. A. García López
Contrato de Compra-Venta
Carpizo M. Jorge
Pág. 36 a la 169 la. Parte
Recopilados por el Dr. Jorge Carpizo M.
5. Autor : Galindo Garfias Ignacio
Derecho Civil
Pág. 225 a la 243
Segunda Edición
Editorial Porrúa, S. A.
6. Autor : Lozano Noriega Francisco
Cuarto Curso de Derecho Civil
Pág. 123 a la 259
Mexico, D. F. 1970

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

7. Autor : Muñoz Luis
Pág. 271 a la 313
Primera Edición, 1971
Editorial Modelo
8. Autor : Quintanilla García Miguel Angel
Pág. 1 a la 101
Segunda Edición, 1981
Editorial Cárdenas Editores y Distribuidores
9. Autor : Rojina Villegas Rafael
Derecho Civil Mexicano, Tomo I
Contratos
Pág. 129 a la 359
Segunda Edición, 1962
10. Autor : Rojina Villegas Rafael
Derecho Civil Mexicano, Tomo III
Pág. 253 a la 259
Primera Edición, 1962
Editorial Porrúa, S. A.
11. Autor : Sánchez Medel Ramón
De los Contratos Civiles
Pág. 113 a la 157
Quinta Edición,
Editorial Porrúa, S. A.
12. Autor : Treviño García Ricardo
Contratos Civiles y sus Obligaciones
Pág. 105 a la 202
Editorial Font, S. A.
13. Autor : Zamora y Valencia Miguel Angel
Contratos Civiles
Pág. 71 a la 171
Primera Edición 1981
Editorial Porrúa, S. A.

Autores Extranjeros

1. Autor : Barbero Dominico
Sistema de Derecho Privado,
Tomo IV
Contratos
Pág. 3 a la 67
Editorial La Valle 1927
Buenos Aires, Arg.
2. Autor : Bonnecase Julien
Elementos de Derecho Civil
Pág. 527 a la 540
Cárdenas Editores y Distribuidores
Buenos Aires, Arg.
3. Autor : Castán Tobeñas José
Derecho Civil Español Común y Formal
Tomo II Derecho de las Cosas, Vol. I
4. Autor : Dign Francisco
Compra-Venta
Pág. 1a. a la 384
Buenos Aires, Arg.
5. Autor : Jossieran Louis
Teoría de las Obligaciones,
Tomo II
Pág. 19 a la 129 a la 281
Bosch y Cía. Editores
Buenos Aires, Arg. 1951
6. Autor : Mezeaud Henri León
Parte IV
La Partición del patrimonio Familiar
Apéndice del C.F.
7. Autor : Mezeaud Henri León
Derecho Civil,
3a. Parte, Vol. III
Pág. 30 a la 338
Los Principales Contratos
Ediciones Jurídicas, Europa-América
Buenos Aires, Arg.

8. Autor : Trabucchi Alberto
Instituciones de Derecho Civil II,
Obligaciones y Contratos
Pág. 1a. a la 60; 267 a la 291
y 163 a la 204
Editorial Revista de Derecho Privado R.D.P.

9. Autor : Rezzonico Mario Luis
Estudios de los Contratos,
Tomo I
Pág. 1a. a la 26; 50 a la 67;
75 a la 85; 115 a la 176 y 194 a la 426
Editorial Cárdenas Editores y Distribuidores
Tercera Edición
Buenos Aires, Arg. 1967

10. Autor : Vallet de Goy Tisolo
Panorama del Derecho Civil
Pág. 175 a la 213
Segunda Edición
Editorial, Bosch

Relación de Revistas

1. Contrato de Compra-Venta, El
Revista de Derecho y Ciencias Políticas
Castaneda Jorge Eugenio
Año XXXIV, Nos. I, II, 1970
Lima, Perú.
2. Precio en la Compra-Venta, El
Hilguera Enrique
Boletín del Instituto de Derecho Comparado
Año X, No. 28 Enero-Abril 1957
3. Revista de Derecho Notarial
Asociación nacional del Notariado Mexicano
Año XX, No. 62, Marzo 1976
Pág. 25 a la 40
México, D. F.
4. Tradición del Dominio de Bienes y Ráfcas
Revista de la Facultad de Derecho y
Ciencias Políticas No. 67
Oct. Nov. y Dic. 1984
Medellín, Colombia.
5. Transmisión de la Propiedad en el Contrato
de Compra-Venta, La
Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo
6. Venta con Reserva de Dominio, La
Anuario de Derecho,
Año III, No. 3
Diciembre de 1958
Panamá, Panamá.